

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 278/2022/DS-PT

Ngày: 30/5/2022

V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 5 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1596/2022/QĐPT-DS ngày 26/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5861/2022/QĐ-PT ngày 18/5/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Việt C**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 19 đường L, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Đinh Thế Th**, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 91 đường N, Phường S, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 028253, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2020 do Văn phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Ngọc T**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 245 đường Ng, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 45A đường C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 003548, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2022 do Văn phòng Công chứng Ch, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần Đức H** – Văn phòng Luật sư Trần Đức H và Cộng sự – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: L4-09.OT06 Tòa nhà L, V, số 720A đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Bà **Nguyễn Kim H**, sinh năm 1955 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 245 đường Ng, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 409 đường H, Phường X, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 08667, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2021 do Phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3.2/ Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 19 đường L, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3/ **Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc S.**

Trụ sở: Lầu 16, Tòa nhà M-H, số 728-730 đường V, Phường A, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông **Nguyễn Huy H**, sinh năm 1991 (Có mặt).

Địa chỉ thường trú: Căn hộ J4.01 Chung cư Đ, Phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc S).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Ngọc T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các lần hòa giải, nguyên đơn ông Nguyễn Việt C và người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Thế Th trình bày như sau:

Ngày 04/08/2020, ông Nguyễn Việt C và ông Lê Ngọc T có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số: 251A đường Ng, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị của hợp đồng là 18.300.000.000 đồng, ông C đã đặt cọc cho ông T số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Do có nhu cầu xây dựng mới nên sau khi đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất, ông C đã liên hệ Ủy ban nhân dân Quận F xin thông tin quy hoạch làm cơ sở lập thủ tục xin phép xây dựng về sau. Lúc này, ông C nhận được Văn bản số 232/QLĐT-TTQH ngày 13/08/2020 của Phòng Quản lý đô thị Quận F thể hiện: Căn cứ theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên Phường A0, 11, Quận F (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 18/07/2020 và thông tin quy hoạch tại Trung tâm quy hoạch của Thành phố Hồ Chí Minh, thì Quận F quy hoạch mở hẻm cắt chiều ngang nhà khoảng 3m, chiều dài theo chiều dài của nhà nêu trên theo Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 18/07/2013. Tại bản thông tin ông C in từ Cổng thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh đã thể hiện: Nhà, đất số 251A Ng thuộc ô ký hiệu IV-98 (bản đồ đính kèm Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 18/07/2013), trong đó đất nhóm nhà ở hiện hữu là 58,0m²; Đất giao thông là 45,0m².

Ngày 08/09/2020, ông C với ông T có buổi làm việc để ghi nhận ý kiến của các bên (bản chính biên bản làm việc này ông T giữ). Theo đó, ông C nhờ ông T hỗ trợ xin giấy phép xây dựng để thể hiện phần diện tích bị quy hoạch và phần diện tích được xây dựng, vì ông T xác định nhà đất số: 251A đường Ng không bị quy hoạch mở hẻm cắt chiều ngang nhà khoảng 3m, chiều dài theo chiều dài nhà. Ông C cam kết chịu toàn bộ các chi phí liên quan đến việc nhờ ông T xin giấy phép xây dựng, ông C cũng cam kết không xây dựng theo giấy phép xây dựng mang tên ông T. Tuy nhiên, ông T không đồng ý việc xin giấy phép xây dựng để biết rõ thông tin quy hoạch.

Mặt khác, ông C có gửi thông báo nhiều lần đến ông T về việc xin gia hạn thời gian đặt cọc và ký công chứng, đồng thời sáng ngày 19/09/2020 ông C cùng ông T có gặp nhau tại tầng trệt Phòng công chứng H theo lịch hẹn ký công chứng tại hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên. Tại buổi gặp, ông C có yêu cầu ông T gia hạn thời gian đặt cọc và ký công chứng là 7 ngày để đợi văn bản trả lời thông tin quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuy

nhiên ông T không đồng ý. Ngoài ra, ông C không biết việc có lập hợp đồng công chứng ngày 19/09/2020.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông T có giao cho ông C bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 531944 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 14/01/2012 thể hiện nhà ở và đất ở không bị quy hoạch hẻm cắt chiều ngang nhà khoảng 3m, chiều dài theo chiều dài nhà và trong quá trình thỏa thuận để giải quyết vướng mắc theo thông báo của ông C thì ông T cũng xác định là nhà đất nêu trên không bị quy hoạch. Tuy nhiên, theo thông tin quy hoạch số 232/QLĐT-TTQH ngày 13/08/2020 và thông tin quy hoạch số 249/QLĐT-TTQH ngày 25/08/2020 thể hiện: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên Phường A0, 11 Quận F (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 thì phần nhà, đất mua bán thuộc quy hoạch.

Tại Công văn số 3889 ngày 04/11/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: “Vị trí khu đất nêu trên thuộc một phần diện tích ô phố ký hiệu IV-98 có chức năng quy hoạch đất ở hiện hữu”, như vậy chỉ một phần diện tích nhà, đất 251A đường Ng được quy hoạch đất ở hiện hữu mà không phải toàn bộ diện tích nhà, đất. Nội dung phúc đáp này phù hợp với thông tin quy hoạch ông C in từ Cổng thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh là chỉ $58\text{m}^2/101,7\text{m}^2$ đất được xác định là đất ở, còn lại là quy hoạch đất giao thông khoảng 44m^2 .

Đồng thời, theo thông tin quy hoạch số 232 ngày 13/08/2020, thông tin quy hoạch số 249 ngày 25/08/2020 của Phòng Quản lý đô thị Quận F cung cấp cho ông C; Bản đồ quy hoạch đính kèm Quyết định 3906 ngày 18/07/2013 đã thể hiện nhà, đất 251A đường Ng (khu đất thuộc ô phố ký hiệu IV-98) bị quy hoạch lộ giới, bị cắt vào 3m chiều ngang và chiều dài theo chiều dài nhà.

Như vậy, việc ông T cung cấp thông tin khi ký hợp đồng đặt cọc về việc nhà, đất tại địa chỉ số 251A đường Ng, Phường S, Quận F không bị quy hoạch mà trên thực tế có quy hoạch mở hẻm cắt chiều ngang nhà khoảng 3m, chiều dài theo chiều dài của nhà như trên là gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông C. Vì vậy, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Hủy Hợp đồng đặt cọc số HĐ/SKL/NHH-024 đề ngày 04/08/2020 giữa ông C và ông T. Buộc ông T trả lại cho ông C số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc trên và yêu cầu thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực.

2/ Trường hợp nhà, đất số 251A đường Ng không bị quy hoạch thì ông C vẫn đồng ý tiếp tục mua với giá mua bán, phương thức thanh toán theo hợp đồng đặt cọc trên mà hai bên đã ký.

Giao dịch ký hợp đồng đặt cọc trên, chỉ có ông C và ông T cùng bàn bạc, thỏa thuận và ký hợp đồng, vợ ông C, vợ ông T không tham gia giao dịch. Số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, ông C đưa trực tiếp cho ông T là người nhận, ông C không rõ bà H có biết giao dịch giữa ông C và ông T hay không, khi hai bên giao dịch ông T có đưa cho ông C xem văn bản bà H ủy quyền cho ông T chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Ông C xác nhận chỉ yêu cầu cá nhân ông T có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc trên.

Ngoài ra, vợ ông C là bà Nguyễn Thị Thu H. Ông C và bà Huyền kết hôn năm 2001, số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là tài sản riêng của ông C không liên quan đến bà Huyền, nên bà Huyền không có ý kiến.

Bị đơn ông Lê Ngọc T do ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 04/08/2020, ông Lê Ngọc T có nhận của ông Nguyễn Việt C số tiền 1.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc mua bán nhà, đất tại số 251A đường Ng, với giá 18.300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 04/09/2020 ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng tại Phòng công chứng và ông C thanh toán tiếp 17.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 300.000.000 đồng sẽ được bên mua thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục thuế cho hai bên. Hợp đồng đặt cọc được ký kết tại 215A đường Ng, khi đó ông C đến xem nhà, với sự chứng kiến của bên môi giới là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc S; Địa chỉ: Số 241/42 đường Ng, Phường S, Quận F, ông Nguyễn Huy H (đại diện bên môi giới) là người soạn hợp đồng đặt cọc cho hai bên ký và ông Hoàng cũng có ký chứng kiến ở trang cuối của hợp đồng đặt cọc này.

Tuy nhiên, đến ngày 04/09/2020 thì bên mua ông C không đến ký hợp đồng công chứng theo thỏa thuận. Ngày 08/09/2020, hai bên có lập biên bản làm việc về việc ông C gửi thông báo ngày 07/09/2020 cho ông T và đề nghị hỗ trợ xin giấy phép xây dựng cho bên mua, nhưng phía ông T không đồng ý mà chỉ đồng ý gia hạn thêm 15 ngày, chậm nhất đến ngày 19/09/2020 để hai bên đến Phòng công chứng H ký hợp đồng mua bán.

Ngày 15/09/2020, ông T có nhận được thông báo lần 3 của ông C và có thư phúc đáp ngày 16/09/2020, xác định ngày 19/09/2020 hai bên phải ra ký Hợp đồng mua bán công chứng, nếu bên nào không đồng ý ký Hợp đồng công chứng là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ngày 19/09/2020, hai bên có đến Phòng công chứng H lập hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên mua không chịu ký hợp đồng và bỏ ra về, khi này có đại diện của bên môi giới Công ty King Land là ông Hoàng ký xác nhận vào hợp đồng mua bán theo mẫu của Phòng công chứng H.

Như vậy, do nguyên đơn ông C đã vi phạm thỏa thuận theo quy định tại Điều 2, Điều 3 của hợp đồng đặt cọc về thời gian ký hợp đồng mua bán công chứng và thanh toán nên phải chịu mất tiền cọc. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

Theo Công văn số 1225 ngày 28/10/2020 của Phòng Quản lý đô thị Quận F và Công văn số 3889 ngày 04/11/2012 đã thể hiện diện tích nhà, đất được công nhận, sử dụng là 101,7m² không có thông tin gì về việc nhà đất này sẽ bị quy hoạch. Đồng thời, khi ông T và ông C ra Phòng công chứng H để ký công chứng mua bán ngày 19/9/2020 thì nhà đất này vẫn không vướng quy hoạch nên được ký công chứng, nhưng do ông C không ký nên việc mua bán không T. Các nội dung thông tin quy hoạch mà ông C in từ Cổng thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh như người đại diện của nguyên đơn trình bày trên chỉ là có giá trị tham khảo. Do vậy, bị đơn đề nghị Tòa án:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng, vì ông C không đồng ý ký công chứng mua bán như thời hạn hợp đồng đặt cọc đã nêu là vi phạm hợp đồng nên ông C phải chịu mất số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng theo quy định tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc trên.

- Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt khi ông C không ký công chứng mua bán nên ông T không đồng ý tiếp tục mua bán nhà cho ông C như ông C yêu cầu.

Vợ của ông T là bà Nguyễn Kim H. Ông T và bà H kết hôn năm 1980. Giao dịch ký hợp đồng đặt cọc trên chỉ có ông C và ông T cùng bàn bạc, thỏa thuận và ký hợp đồng, bà H vợ ông T không tham gia giao dịch vì bà H đã có Hợp đồng ủy quyền ngày 20/09/2016, số công chứng 23094, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng số 6 ủy quyền cho ông T chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, ông C đưa trực tiếp cho ông T là người nhận, ông T không đưa lại số tiền này cho bà H, do đó bà H không liên quan số tiền đặt cọc này.

Ông T đã thanh toán chi phí môi giới mua bán nhà số 251A đường Ng cho bên môi giới là Công ty King Land với số tiền là 100.000.000 đồng, hiện ông T và Công ty King Land không có tranh chấp liên quan gì đến chi phí môi giới này, trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án riêng không liên quan đến vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H do ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Nguyễn Kim H thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Lê Ngọc T, đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng: Việc đặt cọc mua nhà số 251A đường Ng giữa ông Nguyễn Việt C và ông Lê Ngọc T không liên quan đến bà nên bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi này, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc S do ông Nguyễn Huy H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 04/08/2020, ông Hoàng đại diện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa

ốc S (gọi tắt là Công ty Sài Gòn King Land) có làm môi giới và chứng kiến việc ông Lê Ngọc T và ông Nguyễn Việt C đặt cọc mua bán căn nhà số 251A đường Ng theo Hợp đồng số HĐ/SKL/NHH-024, ông C đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng để mua căn nhà trên với giá 18.300.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên thỏa thuận đến ngày 04/4/2020 sẽ ra công chứng ký hợp đồng mua bán và ông C sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục thuế cho hai bên. Về số tiền hoa hồng môi giới, sau khi hai bên ký đặt cọc thì ông T giao cho ông Hoàng đại diện Công ty Sài Gòn King Land nhận số tiền phí môi giới là 100.000.000 đồng theo Hợp đồng môi giới số SKL/NHH-024 ngày 04/08/2020.

Đến ngày 04/09/2020, ông C không đến ký hợp đồng công chứng theo thỏa thuận và có đề xuất với ông Hoàng và ông T xin gia hạn thêm 15 ngày để tìm hiểu thông tin về căn nhà. Vào ngày 08/09/2020, ông Hoàng có chứng kiến hai bên lập biên bản làm việc về việc ông C gửi thông báo ngày 07/09/2020 cho ông T và có đề nghị bên bán hỗ trợ xin giấy phép xây dựng nhưng ông T không đồng ý, mà chỉ đồng ý gia hạn thêm 15 ngày, chậm nhất đến ngày 19/09/2020 để hai bên ra công chứng hợp đồng mua bán.

Vào ngày 19/09/2020, hai bên có đến Phòng công chứng H để lập hợp đồng mua bán. Sau khi cán bộ công chứng lập xong hợp đồng, ông C không đồng ý ký và bỏ về. Do đó, ông Hoàng đã xác nhận vào hợp đồng mẫu công chứng với nội dung: “Hôm nay ngày 19/09/2020, hai bên có đến soạn Hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng H, bên mua gia hạn thêm một tuần nhưng bên bán không đồng ý, vì đã gia hạn một lần. Xác nhận bên mua không giao dịch ngày trên”.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, ông Hoàng đại diện cho Công ty Sài Gòn King Land xác nhận toàn bộ sự việc như trên và đã làm tròn trách nhiệm của bên môi giới, nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Còn đối với phí môi giới 100.000.000 đồng, ông T đã đưa đủ cho Công ty Sài Gòn King Land nhưng các bên không có tranh chấp trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp các bên sẽ giải quyết trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/08/2020 giữa ông Nguyễn Việt C và ông Lê Ngọc T về việc thỏa thuận mua bán căn nhà số 251A đường Ng, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH1055 do Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/01/2012).

Buộc ông Lê Ngọc T phải chịu trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Việt C số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng; Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về trách nhiệm thi hành án:

Kể từ ngày ông Nguyễn Việt C có đơn thi hành án, nếu ông Lê Ngọc T không thi hành hoặc thi hành không đủ số tiền nêu trên thì ông Lê Ngọc T còn phải trả cho ông Nguyễn Việt C khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm việc thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/QĐ-BPBD ngày 02/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Nguyễn Việt C được nhận lại số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng trong thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số CA07965004 ngày 22/01/2020 của ông Nguyễn Việt C tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/02/2022, bị đơn ông Lê Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Trần Đức H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Lê Ngọc T trình bày: Ngày 04/8/2020, ông Lê Ngọc T và ông Nguyễn Việt C ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn nhà số 251A đường Ng, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 118 của Luật Nhà ở và Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C cho rằng nhà bị quy hoạch nhưng không có căn cứ. Hơn nữa, trong hợp đồng giữa hai bên không có cam kết về quy hoạch mà chỉ cam kết mua bán và căn nhà không bị hạn chế bởi các điều khoản nào của hợp đồng.

Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc và Biên bản làm việc ngày 08/9/2020 thì hai bên ký công chứng vào ngày 19/9/2020. Tuy nhiên, ông C đã không ký hợp đồng mua bán và thanh toán tiền. Ngày 24/9/2020, ông C khởi kiện ông T tại Tòa án, điều này thể hiện ý chí của ông C không muốn mua nhà, muốn hủy bỏ hợp đồng. Do nguyên đơn không ký hợp đồng mua bán là vi phạm Điều 2, Điều 3 của hợp đồng nên phải chịu mất cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đồng thời hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với số tiền mà ông T gửi trong Ngân hàng.

Ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Ngọc T trình bày: Về thông tin quy hoạch bị đơn khẳng định căn nhà thuộc quy hoạch khu dân cư hiện hữu không có quy hoạch hẻm. Điều này thể hiện rõ tại Giấy phép xây dựng số 577/GPXD ngày 22/10/2022 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp, trong đó thể hiện mật độ xây dựng tại địa chỉ số 251A đường Ng là 84,86% đồng nghĩa nhà không bị quy hoạch như nguyên đơn trình bày.

Ông Đinh Thế Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Việt C trình bày: Ông C luôn mong muốn hợp đồng được thực hiện theo thỏa thuận mà các bên đã ký. Nhưng theo thông tin từ Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố thì căn nhà có một phần nằm trong quy hoạch lộ giới hẻm cắt chiều ngang nhà khoảng 3m, chiều dài theo chiều dài của căn nhà. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của mình, ông C đã yêu cầu ông T gia hạn thêm thời gian ký hợp đồng và xin giấy phép xây dựng để nắm chắc về diện tích quy hoạch nhưng ông T không đồng ý là không có thiện chí trong việc mua bán. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông T trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Huy H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc S trình bày: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc S có làm môi giới và chứng kiến việc ông Lê Ngọc T và ông Nguyễn Việt C đặt cọc mua bán căn nhà số 251A đường Ng. Trước khi hai bên ký hợp đồng, ông C đã tìm hiểu từ 05 đến 07 ngày và Công ty chưa bao giờ cam kết về việc căn nhà có nằm trong khu quy hoạch hay không. Trong quá trình các bên giao dịch, chính Công ty đã xin bên bán gia hạn cho bên mua thêm 15 ngày mới ký Hợp đồng công chứng. Đến ngày 19/9/2020, bên mua, bên bán và Công ty đều có mặt tại Phòng công chứng H nhưng bên mua không ký hợp đồng mà bỏ ra về là không thực hiện đúng theo thỏa thuận đã ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2020 được ký giữa ông Nguyễn Việt C và ông Lê Ngọc T có hiệu lực là có cơ sở. Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc và lời khai của các bên đương sự thể hiện thời hạn ký Hợp đồng công chứng mua bán nhà là ngày 19/9/2020. Đến hạn, ông C, ông T đều có mặt tại Phòng công chứng H nhưng sau đó ông T bỏ về không ký là vi phạm hợp đồng. Ông C cho rằng do có thông tin căn nhà bị cắt chiều ngang 3m, chiều dài theo chiều dài của căn nhà nên ông cần có thêm thời gian để xác định thông tin quy hoạch chứ không phải không muốn mua. Nhận thấy, các bên không có thỏa thuận về thời gian để kiểm tra quy hoạch

cũng không thỏa thuận căn nhà không nằm trong quy hoạch. Việc tìm hiểu thông tin này là thuộc trách nhiệm của bên mua trước khi ký mua bán. Do ông C không ký Hợp đồng công chứng và ngày 24/9/2020 đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng là đã không có thiện chí mua. Căn cứ theo thỏa thuận của các bên thì ông C là người vi phạm hợp đồng nên bị mất số tiền đặt cọc.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại tiền cọc đồng thời hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận F.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 04/08/2020 ông Nguyễn Việt C và ông Lê Ngọc T ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông C nhận chuyển nhượng của ông T nhà và đất tại địa chỉ số 251A đường Ng, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CH1055 ngày 14/01/2012 do Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho chủ sở hữu là ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Kim H (BL 27). Ông C đã đặt cọc cho ông T 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng và thỏa thuận đến ngày 04/9/2020 hai bên sẽ ký công chứng. Tuy Hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình ông T ký nhưng ông T đã được bà H đồng ý cho ông T được toàn quyền định đoạt nhà đất trên theo Hợp đồng ủy quyền do Đại sứ quán Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Canada chứng nhận số 75/8/2016/CNLS/HPHLS ngày 11/8/2016 và do công chứng viên Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 23094 ngày 20/9/2016. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đảm bảo về mặt chủ thể, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định nên phát sinh hiệu lực.

Ông C trình bày, sau khi đặt cọc, do có nhu cầu xây mới nên ông C đã đến Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh để xem thông tin quy hoạch thì được biết căn nhà bị quy hoạch mở hẻm cắt chiều ngang nhà khoảng 3m, chiều dài theo chiều dài căn nhà. Sau đó, ông C liên hệ tiếp với Ủy ban nhân dân Quận F thì nhận được 02 Văn bản số 232/QLĐT-TTQH ngày 13/8/2020 (BL 31), Văn bản số 249/QLĐT-TTQH ngày 25/8/2020 (BL 30) của Phòng Quản lý đô thị Quận F. Do vẫn còn vướng mắc về thông tin quy hoạch nên ông C đề nghị ông T gia hạn thêm thời gian ký hợp đồng và xin giấy phép xây dựng nhưng ông T không đồng ý. Như vậy, ông T là người không có thiện chí trong việc mua bán chứ không phải ông C là người bội ước, không thực hiện hợp đồng. Do đó, ông T phải trả lại tiền cọc cho ông C.

Xét, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì diện tích thửa đất là 101,7m², hình thức sử dụng riêng; Nhà cấp 3, số tầng 2. Trong phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận không có thể hiện nội dung bị quy hoạch hay thu hồi đất. Diện tích đất thực tế không thay đổi so với giấy chứng nhận.

Tại Văn bản số 232/QLĐT-TTQH ngày 13/8/2020 và số 249/QLĐT-TTQH ngày 25/8/2020 của Phòng Quản lý đô thị Quận F thể hiện căn nhà các bên mua bán nằm trong quy hoạch đất dân cư hiện hữu, mật độ xây dựng là 85%; Lộ giới tuyến đường liên quan: phía đông đường Ng, quy hoạch lộ giới 25m.

Tại Công văn số 1225/QLĐT-QH ngày 28/10/2020 của Phòng Quản lý đô thị Quận F (BL 175) trả lời cho Tòa án nhân dân Quận F như sau: Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư liên Phường A0, 11 Quận F (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 18/7/2013, nhà đất số 251A đường Ng, Phường S, Quận F (thửa đất số 18, tờ Bản đồ số 32) thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu và nhà đất trên không có quy hoạch hẻm.

Tại Công văn số 3889/SQHKT- QHKV1 ngày 04/11/2020 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố thể hiện pháp lý quy hoạch của khu đất được thực hiện theo Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Tại Công văn số 3733/SQHKT- QHKV1 ngày 30/11/2021 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố thông tin cho Tòa án nhân dân Quận F về quy hoạch đô thị tại số 251A đường Ng nội dung như sau: Nhà đất có vị trí thuộc ô phố ký hiệu IV-98 được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 18/7/2013; Ô phố ký hiệu IV-98 có toàn bộ diện tích đất thuộc chức năng quy hoạch đất ở hiện hữu; Nhà đất 251A đường Ng có phần lớn diện tích đất thuộc ô IV-98 có chức năng quy hoạch đất ở hiện hữu, phần diện tích đất còn lại khoảng 2,5m² thuộc lộ giới đường Ng.

Công văn số 4482/UBND-QLĐT ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân Quận F cung cấp thông tin quy hoạch về nhà, đất số 251A Ng, Phường S, Quận F như sau: Vị trí nhà, đất số 251A đường Ng, Phường S, Quận F thuộc ô phố ký hiệu IV/98 với toàn bộ diện tích đất ô phố thuộc chức năng quy hoạch đất ở hiện hữu. Ngoài ra, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10555 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 14/01/2012, toàn bộ phần diện tích nhà đất nêu trên nằm ngoài ranh lộ giới tuyến đường Ng quy hoạch rộng 25m.

Ngày 22/10/2020 ông T đã xin và được cấp Giấy phép xây dựng số 577/GPXD tại vị trí xây dựng là 251A đường Ng với mật độ xây dựng là 84,86% . Mật độ xây dựng cho phép này là cho diện tích đất 100m², là quy

chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng được quy định tại Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng.

Với các tài liệu nêu trên cho thấy căn nhà 251A Ng không bị quy hoạch hẻm cắt chiều ngang nhà khoảng 3m, dài theo chiều dài căn nhà và hoàn toàn phù hợp với những nội dung mà ông C đã được làm việc với cán bộ Phòng Quản lý đô thị Quận F vào ngày 03/9/2020 như trong Đơn yêu cầu ông C đã trình bày(BL52).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn cho rằng đến thời điểm này trên thông tin quy hoạch của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố vẫn thể hiện nhà 251A đường Ng như sau: đất giao thông 44,83m²; đất ở hiện hữu 58,18m² nên việc ông C yêu cầu gia hạn thêm thời gian để chờ trả lời của cơ quan chức năng và nhờ ông T xin giấy phép xây dựng để xác định rõ về thông tin quy hoạch là chính đáng. Ông T không đáp ứng yêu cầu của ông C là có lỗi, không có thiện chí trong giao dịch.

Xét, theo tờ thông tin quy hoạch mà ông C có được từ Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh, tại phần lưu ý có ghi: kết quả tra cứu chỉ có giá trị tham khảo. Trong khi các văn bản nêu trên đều thể hiện căn nhà không bị quy hoạch hẻm dự phóng 3,0m phía hông nhà. Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc các bên không có cam kết về quy hoạch cũng như thỏa thuận vấn đề xác minh lại thông tin quy hoạch. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc (BL 61) ghi nhận một trong những nội dung cam kết của bên A (Bên bán nhà) như sau: *Nhà ở không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.* Ông C không chứng minh được rằng đã có quyết định thu hồi đất hay thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền đối với căn nhà của ông T, bà H. Thực tế, ngày 23/10/2020, ông Lê Ngọc T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh Vinh và bà Dương Thị Diễm Thúy theo Hợp đồng số 15919 ngày 23/10/2020 lập tại Phòng công chứng H, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD, cho thấy căn nhà được phép giao dịch bình thường. Mặt khác, quá trình thực hiện hợp đồng ông T gia hạn thời hạn công chứng thêm 15 ngày là đã có thiện chí trong giao dịch. Do đó, không có căn cứ để cho rằng ông T có lỗi dẫn đến việc Hợp đồng mua bán nhà giữa ông T và ông C không được ký kết.

Theo Hợp đồng đặt cọc thì ngày các bên ký hợp đồng công chứng mua bán là ngày 04/9/2020. Theo Biên bản làm việc ngày 08/9/2020, ông T đồng ý gia hạn ngày công chứng đến 19/9/2020, nếu bên nào không ra ký công chứng thì vi phạm hợp đồng và phải thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận. Theo lời trình bày của các bên thì ngày 19/9/2020 ông C và ông T đều có mặt tại Phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông C đã không ký vào hợp đồng. Ông C cho rằng do chưa nhận được văn bản trả lời thông tin quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên yêu cầu ông T gia hạn thời

gian đặt cọc và ký công chứng thêm 7 ngày. Tuy nhiên, ông C không chứng minh được 02 bên có thỏa thuận nào khác về ngày ký công chứng. Việc ông C không ký Hợp đồng mua bán đúng thời hạn là vi phạm thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng nên ông C phải bị mất số tiền đặt cọc. Bản án sơ thẩm cho rằng trong giao dịch này lỗi không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là thuộc về bên bán và buộc bên bán hoàn trả tiền cọc cho bên mua là chưa chính xác nên sửa lại nội dung này.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc T; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích.

Do ông T không có nghĩa vụ dân sự nào đối với ông C nên hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (BL239).

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/QĐ-BPBD ngày 02/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của ông T nên ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 328 của Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ Điều 118 của Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 26/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc T.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/08/2020 giữa ông Nguyễn Việt C và ông Lê Ngọc T, về việc thỏa thuận mua bán căn nhà số 251A Ng, Phường S, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH1055 do Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/01/2012).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Việt C về việc buộc ông Lê Ngọc T phải trả lại cho ông Nguyễn Việt C số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng;

2/ Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2020 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/QĐ-BPBD ngày 02/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Việt C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự mà ông C đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0010656 ngày 12/10/2020 và số tiền tạm ứng án phí dân sự mà ông C đã nộp là 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng theo Biên lai thu số 0010655 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C còn phải nộp số tiền là 20.700.000 (Hai mươi triệu bảy trăm ngàn) đồng.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Ngọc T là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0011851 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận F;
- TAND Quận F;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Hồng Loan

