

**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: 772/2020/DS-PT

Ngày: 18 - 8 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Ánh

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Vũ Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thức – 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 Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18/8/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020, về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 385/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận XX, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3668/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* **Bà Lê Nguyễn Thục Đ**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1.3 Lô B4 Chung cư 319 LKT, Phường XA, Quận XB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thương T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 325/22 đường BĐ, Phường XC, quận XD, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 16/10/2018 tại Văn phòng công chứng MVC, Thành phố Hồ Chí Minh, số: 015634, Quyển số 10) (có mặt).

*Bị đơn:* **Bà Huỳnh Thị Kim C**, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số 20, Đường số XE, phường TK, Quận XG, Thành phố Hồ Chí Minh..

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

1/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1936 (chết ngày 17/5/2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N:

- 1.1/ Bà Huỳnh Thị Kim C, sinh năm 1975;
- 1.2/ Cháu Nguyễn Huỳnh Bảo Ân, sinh năm 2006;
- 1.3/ Cháu Nguyễn Huỳnh Tri Nh, sinh năm 2009.

Bà Huỳnh Thị Kim C là người đại diện theo pháp luật của hai cháu Nguyễn Huỳnh Bảo Ân và Nguyễn Huỳnh Tri Nh; Cùng địa chỉ: Số 20, Đường số XE, phường TK, Quận XG, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Nguyễn Văn N: Ông Hà Quốc Kh, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số 48, Đường số 10, phường LĐ, quận XH, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 12/6/2020 tại Văn phòng công chứng ĐVK, Thành phố Hồ Chí Minh, số 010600, Quyền số 02), (có mặt).

2/ Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1968, (có mặt);

3/ Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1974, (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 108 TP, Phường XI, quận XK, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Trần Thế E, sinh năm 1973, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1.3 Lô B4 Chung cư 319 LKT, Phường XA, Quận XB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thế E: Bà Lê Nguyễn Thục Đ, sinh năm 1973 (Giấy ủy quyền lập ngày 28/12/2018 tại Văn phòng công chứng MVC, Thành phố Hồ Chí Minh, số 020449, Quyền số 12), (có mặt).

*Người làm chứng:* Ông Nguyễn Vũ Anh G, sinh năm 1994.

Thường trú: Số 36/51 Trương Định, Phường 1, Thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ liên lạc: Số 347 NDD, Phường XL, Quận XM, Thành phố Hồ Chí Minh, (có đơn xin vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thục Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thượng T cùng trình bày:*

Ngày 19/6/2018, bà Lê Nguyễn Thục Đ lập hợp đồng đặt cọc với Bà Huỳnh Thị Kim C để mua căn hộ chung cư tại địa chỉ 04 – Lô B2 Chung cư 319 LKT, Phường XA, Quận XB, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích riêng 41,7 m<sup>2</sup>; diện tích chung 218,1 m<sup>2</sup>. Hai bên thống nhất giá bán 1.700.000.000 đồng. Ngay sau khi lập hợp đồng đặt cọc, bà Lê Nguyễn Thục Đ đã giao cho bà C 100.000.000 đồng và đến ngày 21/6/2018 giao tiếp 400.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Vì tin bà C nên sau hai ngày ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã giao cho bà C số tiền 500.000.000 đồng. Sau hai tháng theo thỏa thuận, nguyên đơn yêu cầu bà C ra Phòng công chứng để hoàn tất thủ tục mua bán thì bà C không thực hiện. Nguyên đơn nhiều lần gặp bà C yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán hoặc

phải bồi thường hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận, nhưng bị đơn lẫn trốn và có khi còn cố tình gây hấn với nguyên đơn. Vì số tiền đặt cọc nguyên đơn đi vay để mua căn hộ này, hàng tháng nguyên đơn phải trả lãi hơn 3% tháng nên vợ chồng nguyên đơn luôn bất hòa và chủ nợ thường xuyên đến nhà quấy phá.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn Bà Huỳnh Thị Kim C trả số tiền đặt cọc là: 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 1.000.000.000 đồng.

## *2. Bị đơn Bà Huỳnh Thị Kim C trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, bà phải bán căn nhà số 04 Lô B2, Chung cư 319 LKT, Phường XA, Quận XB, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Nguyễn Thục Đ và đã nhận cọc 500.000.000 đồng. Sau đó vài ngày, bà Đ đem căn nhà của bà trong lúc chưa ra công chứng đi bán cho vợ chồng bà Trần Thị Thu T, ông Nguyễn Phước H để nhận cọc 400.000.000 đồng. Hai bên xảy ra mâu thuẫn, đánh nhau chần động chung cư. Bà Đ đem chồng bà ra xúc phạm, người dân chung cư gọi điện báo cho chồng bà. Vợ chồng bà thấy vậy nên không bán nhà và đã trả lại tiền cọc, bồi thường cọc lại cho bà Đ với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng ACB chi nhánh Quận 10 vào ngày 10/7/2018, với sự chứng kiến của Nhân viên giao dịch ngân hàng, anh ruột bà Đ, vợ chồng bà T, ông H và bà Nga (người của chung cư). Tại đây, bà Đ không chịu nhận cọc, không chịu nhận tiền bồi thường cọc và tuyên bố chiếm đoạt giấy chủ quyền nhà của bà, mục đích để tống tiền. Bà Đ yêu cầu bà đưa 650.000.000 đồng gọi là tiền lợi nhuận của bà (trước đó, bà Đ mượn giấy chủ quyền nhà của bà để ra ngân hàng hỏi xem căn nhà của bà có khả năng vay được bao nhiêu tiền để bà Đ vay mua nhà của bà). Sau đó, bà Đ đã nhiều lần nhắn tin xúc phạm gia đình bà, đe dọa đánh bà, bôi sơn dầu lên căn nhà bà ở Quận 11, dẫn giang hồ đến cửa nhà bà ở Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đập phá. Hiện nay, hoàn cảnh gia đình bà rất khó khăn, bà bị bà Đ chiếm đoạt giấy chủ quyền nhà, không bán nhà được, phải đi vay nợ nhiều nơi. Vì vậy, bà chỉ trả lại bà Đ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng với điều kiện bà Đ phải trả lại giấy chủ quyền nhà cùng với một số giấy tờ liên quan nhà cho bà; trả lại vợ chồng bà T 400.000.000 đồng tiền nhận cọc.

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

3.1. Ông Nguyễn Phước H và bà Trần Thị Thu T cùng trình bày: Vợ chồng bà đã ký Hợp đồng mua bán và đặt cọc với bà Lê Nguyễn Thục Đ để mua căn nhà số 04, Lô B2 Chung cư 319 LKT, Phường XA, Quận XB, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.350.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là:

Đợt 1, ngày 20/6/2018 đặt cọc 100.000.000 đồng;

Đợt 2, ngày 21/6/2018 đặt cọc 300.000.000 đồng.

Tổng cộng là 400.000.000 đồng. Bà Đ đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc mua bán và tờ cam kết là vào ngày 10/7/2018 sẽ ra công chứng thực hiện sang tên, sang quyền sở hữu căn nhà cho vợ chồng bà. Thế nhưng ngày 03/7/2018, bà

nhận được giấy thông báo của bà Đ là hủy Hợp đồng mua bán căn nhà trên với vợ chồng bà. Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và giấy cam kết, bà Đ đơn phương hủy hợp đồng sẽ bồi thường cọc cho vợ chồng bà là 800.000.000 đồng. Ngoài ra bằng mọi giá để bán được căn nhà này cho vợ chồng bà, bà Đ đã thỏa thuận trong giấy cam kết sẽ giao nhà cho bà vào ngày 10/7/2018, nếu vì bất cứ lý do nào không giao nhà cho bà đúng ngày, thì bà Đ sẽ bồi thường cho vợ chồng bà 50.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Đ phải trả và bồi thường cho vợ chồng bà là: 850.000.000 đồng.

Ngày 14/3/2019, bà Trần Thị Thu T nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu bà Lê Nguyễn Thục Đ phải trả số tiền cọc là 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

3.2. Ông Trần Thế E trình bày: Ông có biết việc vợ ông là bà Lê Nguyễn Thục Đ ký Hợp đồng đặt cọc để mua nhà của Bà Huỳnh Thị Kim C như bà Đ trình bày. Ông không ký tên vào Hợp đồng đặt cọc này. Ông đã ủy quyền cho vợ tham gia vụ kiện và đồng ý với các ý kiến, yêu cầu của bà Đ.

3.3. Ông Nguyễn Văn N: Quá trình giải quyết vụ án, ông N không có mặt nhưng có ký tên vào “Đơn xin vắng mặt các phiên tòa” đề ngày 30/12/2018 (Tòa án nhận ngày 08/01/2019, bút lục số 155 - 158) nội dung như sau:

Ông chưa từng giao dịch hay ký tên mua bán nhà với bà Đ, cũng chưa từng cho bà Đ mượn giấy chủ quyền nhà của ông. Bà Đ không nhận tiền cọc và bồi thường mà lại chiếm đoạt chủ quyền nhà của ông với mục đích tống tiền và mang sổ chủ quyền nhà của ông đi bán cho người khác để nhận cọc. Bà Đ đã liên tục nhắn tin xúc phạm, chửi bới, lăng mạ ông. Căn hộ này ông được Nhà nước cấp, với mong muốn những năm tháng cuối đời dùng căn hộ đó để nuôi hai con ăn học; cộng đồng dân cư sinh sống tại chung cư 319 Lý Thường Kiệt ai cũng biết. Vậy mà, bà Đ dùng sơn dầu màu đỏ bôi vẽ lên căn nhà của ông trước sự chứng kiến của người dân. Bà Đ còn cùng với giang hồ xuống căn nhà ông sinh sống tại Quận 7 đập phá, chửi bới, nhục mạ ông, hàng xóm chạy đến xem. Tất cả những hành động này của bà Đ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tinh thần, sức khỏe và danh dự của ông. Vì vậy, ông đề nghị gia đình ông trả lại đúng số tiền 500.000.000 đồng đã nhận cọc của bà Đ, bà Đ phải trả lại giấy chủ quyền nhà và những giấy tờ liên quan cho ông, trả lại cho bà T 400.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Nguyễn Vũ Anh G trình bày: Vào ngày 10/7/2018, Bà Huỳnh Thị Kim C có yêu cầu ông (nhân viên phòng giao dịch Vạn Hạnh - Ngân hàng TMCP Á Châu) hỗ trợ để tiến hành giao dịch, vì số tiền lớn là 1.000.000.000 đồng, nên bà C phải báo trước và trong tài khoản của bà C có đủ số tiền trên. Bà Lê Nguyễn Thục Đ và ông Trần Thế E có đến ngân hàng và thỏa thuận giao dịch không thành công.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 385/2019/DS-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân Quận XX, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bà Huỳnh Thị Kim C phải trả tiền cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu) và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu) cho bà Lê Nguyễn Thục Đ.

2. Bà Lê Nguyễn Thục Đ phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO số 0861/2008/UB.GCN ngày 26/3/2008 do UBND Quận 11 cấp mang tên Nguyễn Văn N và Huỳnh Thị Kim Chi, tại địa chỉ số 04 lô B2 tầng 1 (chung cư 319) đường Lý Thường Kiệt, phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, cho Bà Huỳnh Thị Kim C.

3. Việc trả tiền và Giấy chứng nhận nêu trên giữa bà C và bà Đ thực hiện đồng thời cùng một lúc.

4. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/6/2018 giữa vợ chồng bà Trần Thị Thu T và ông Nguyễn Phước H, với bà Lê Nguyễn Thục Đ là vô hiệu.

Bà Đ phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu) cho vợ chồng bà T và ông H.

5. Trường hợp các đương sự chậm thi hành nghĩa vụ trả các số tiền trên, thì phải trả thêm tiền lãi theo qui định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo Luật Thi hành án dân sự, thì các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà C phải nộp là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu).

Bà Đ phải nộp là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0026396 ngày 11/12/2018. Hoàn trả bà Đ 1.000.000 đồng (một triệu).

Bà T và ông H phải nộp là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng (mười tám triệu) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0026972 ngày 18/4/2019. Bà T và ông H phải nộp thêm 2.000.000 đồng (hai triệu).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 10/12/2019, Bà Huỳnh Thị Kim C (bị đơn) và ông Nguyễn Văn N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn Bà Huỳnh Thị Kim C trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn: Tôi có ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2018 với bị đơn và có nhận hai lần tiền đặt cọc như sau: Ngày 19/6/2018 nhận 100.000.000 đồng và ngày 21/6/2018 nhận 400.000.000 đồng. Căn nhà tôi bán theo hợp đồng đặt cọc là tài sản chung của tôi và chồng là ông Nguyễn Văn N theo giấy chứng

nhận quyền sở hữu do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp ngày 26/3/2008, nguồn gốc nhà do ông N là Giáo sư, Tiến sĩ âm nhạc nên được Nhà nước cấp. Tôi ký hợp đồng và nhận cọc của nguyên đơn nhưng không được sự đồng ý của chồng tôi, ông N cũng không ủy quyền cho tôi bán nhà, tôi không báo việc này cho ông N biết và ông N cũng không sử dụng số tiền tôi nhận. Chỉ khi xảy ra tranh chấp giữa hai bên, nguyên đơn nhắn tin xúc phạm, chửi bới vợ chồng tôi và thuê người tạt sơn lên nhà tôi thì chồng tôi mới biết. Nay tôi kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2019 giữa tôi và nguyên đơn vô hiệu, tôi sẽ trả lại bà Đ số tiền 500.000.000 đồng và bà Đ trả lại cho vợ chồng tôi bản chính giấy tờ nhà. Tôi không đồng ý bồi thường tiền cọc 500.000.000 đồng cho bà Đ như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chết ngày 17/5/2020) gồm: Bà Huỳnh Thị Kim C, trẻ Nguyễn Huỳnh Bảo Á và trẻ Nguyễn Huỳnh Trí Nhân (bà C là người đại diện theo pháp luật của hai trẻ Án và Nhân) cùng ủy quyền cho ông Hà Quốc Kh đại diện trình bày:* Ông Nguyễn Văn N có ký vào đơn kháng cáo ngày 10/12/2019, nhưng ghi sai tư cách là bị đơn; yêu cầu kháng cáo của ông N giống với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ông N đã chết ngày 17/5/2020, với tư cách đại diện theo ủy quyền cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N, tôi xin rút đơn kháng cáo của ông N. Tôi cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N khi ông còn sống, ông N có trình bày với tôi là ông không biết gì về việc ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc của bà C với nguyên đơn, bà C cũng không mang số tiền nhận cọc về cho ông; ông không đồng ý bán căn nhà này vì đây là tài sản mà ông được Nhà nước cấp do những đóng góp của ông đối với nền âm nhạc Việt Nam, nên ông muốn để lại cho hai người con của mình. Vì vậy, tôi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà C.

- *Ông Nguyễn Thượng T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thục Đ trình bày:*

Việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật. Khi ký kết, bà C thừa nhận có nói việc bán nhà cho ông N biết, nên nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn hai lần với tổng số tiền 500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn biết nguyên đơn bán căn nhà này cho ông Nguyễn Phước H và bà Trần Thị Thu T với giá cao nên bị đơn đổi ý không bán nữa. Khi ra Ngân hàng TMCP Á Châu để thương lượng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn chuyển tiền vào tài khoản của nguyên đơn, nhưng bị đơn không đồng ý. Việc đặt cọc giữa hai bên thực hiện đúng theo quy định, bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2018 giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Phước H, bà Trần Thị Thu T, do không có kháng cáo nên tôi không có ý kiến gì.

- *Bà Lê Nguyễn Thục Đ là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thế E (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

Tôi không kháng cáo bản án sơ thẩm. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà C nói đã báo cho ông N biết việc nhận cọc bán nhà, đồng thời do ông N chưa ký vào hợp đồng đặt cọc nên bà C mới giao bản chính giấy tờ nhà cho tôi giữ. Bị đơn cố tình không bán nhà, kéo dài thời gian để cho thuê nhà lấy lợi nhuận. Bà C cấu kết với bà Trần Thị Thu T để bán nhà cho bà T với giá cao. Tôi đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*- Ông Nguyễn Phước H và bà Trần Thị Thu T cùng trình bày:*

Khi chúng tôi lập hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn ngày 20/6/2018, nguyên đơn cho chúng tôi xem giấy tờ nhà thì chúng tôi mới biết chủ sở hữu nhà là vợ chồng bị đơn, không phải nguyên đơn. Do số tiền mua nhà lớn nên chúng tôi tìm bà C để hỏi về việc bà C có bán nhà cho nguyên đơn hay không, đến lúc này chúng tôi mới biết bà C, hoàn toàn không có việc chúng tôi cấu kết với bà C như nguyên đơn khai. Chúng tôi không đồng ý với bản án sơ thẩm, nhưng do chúng tôi không hiểu biết pháp luật nên không kháng cáo, đề nghị buộc nguyên đơn phải bồi thường cho chúng tôi số tiền 400.000.000 đồng theo đơn yêu cầu độc lập của chúng tôi.

*\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:*

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Đơn kháng cáo của Bà Huỳnh Thị Kim C và ông Nguyễn Văn N nộp trong thời hạn luật định. Ông N có kháng cáo nhưng không thực hiện đúng quy định và tại phiên tòa phúc thẩm ông Hà Quốc Kh là người đại diện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N rút kháng cáo của ông N, nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông N.

Đối với kháng cáo của bị đơn: Bà C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận bồi thường 500.000.000 đồng cho nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét, căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2018, lời khai của các bên đương sự và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, thì căn nhà số 04, Lô B2 Chung cư 319 LKT, Phường XA, Quận XB, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn N và Bà Huỳnh Thị Kim C. Việc bà C ký hợp đồng và nhận tiền cọc của nguyên đơn không có sự đồng ý của ông N; ông N không ký tên vào hợp đồng, không nhận cọc và chưa từng giao dịch với nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng ông N đồng ý cho bà C bán nhà cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, vì vậy bà C phải trả cho bà Đ số tiền 500.000.000 đồng và bà Đ phải trả lại cho bà C bản chính giấy tờ nhà; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 500.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét

xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo phân tích nói trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân Quận XX, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 385/2019/DS-ST. Ngày 10/12/2019, Bà Huỳnh Thị Kim C (bị đơn) và ông Nguyễn Văn N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của Bà Huỳnh Thị Kim C và ông Nguyễn Văn N được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Bà Huỳnh Thị Kim C và ông Nguyễn Văn N tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách khác nhau, nhưng đơn kháng cáo (bút lục 236) ghi ông Nguyễn Văn N và Bà Huỳnh Thị Kim C là bị đơn, cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự sửa đổi đơn kháng cáo là có thiếu sót.

Mặt khác, sau khi nhận biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Bà Huỳnh Thị Kim C nộp, cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về việc kháng cáo số 109/TB-TA ngày 25/12/2019 (bút lục số 239), nhưng thông báo này chỉ nêu về việc có nhận đơn kháng cáo của bà C, không đề cập đến đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, là có thiếu sót. Mặc dù tại thời điểm nộp đơn kháng cáo ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội và Điều 2 Luật Người cao tuổi, nhưng thủ tục kháng cáo và thông báo kháng cáo đối với ông Nguyễn Văn N không được thực hiện đúng quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hà Quốc Kh là người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N rút kháng cáo của ông N, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông N theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Thượng T, ông Trần Thế E ủy quyền cho bà Lê Nguyễn Thục Đ, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N (chết ngày 17/5/2020) cùng ủy quyền cho ông Hà Quốc Kh đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

[2] Về tư cách những người tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.1] Tại đơn khởi kiện ngày 18/10/2018 (bút lục số 78) nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thục Đ kiện bị đơn là Bà Huỳnh Thị Kim C. Đơn khởi kiện ngày 06/12/2018 (bút lục số 80), nguyên đơn là bà Lê Nguyễn Thục Đ, ông Trần Thế E kiện bị đơn là Bà Huỳnh Thị Kim C và ông Nguyễn Văn N nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bà C trả tiền, không yêu cầu gì đối với ông N. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định tư cách đương sự theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2018, không yêu cầu các đương sự xác định lại chủ thể tham gia tố tụng, là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bà Lê Nguyễn Thục Đ (nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thế E) xác định, bà là nguyên đơn kiện bị đơn là Bà Huỳnh Thị Kim C; còn ông Trần Thế E và



ông Nguyễn Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vì vậy, sai sót của cấp sơ thẩm đã được khắc phục.

[2.2] Đối với ông Nguyễn Vũ Anh G: Ông G là nhân viên Ngân hàng TMCP Á Châu – Phòng giao dịch Vạn Hạnh, là người hỗ trợ Bà Huỳnh Thị Kim C trong việc rút số tiền 1.000.000.000 đồng để giao dịch vào ngày 10/7/2018, nhưng cấp sơ thẩm xác định ông G tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại Khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định, ông Nguyễn Vũ Anh G là người làm chứng trong vụ án. Ông G có đơn xin vắng mặt.

[2.3] Về người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Theo bản trích lục khai tử số: 43/TLKT ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân phường Tân Kiểng, Quận 7 thì ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1936, chết ngày 17/5/2020. Ông Nguyễn Văn N có vợ là Bà Huỳnh Thị Kim C (trích lục kết hôn số 167/2020/TLKH-BS ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 11) và có 02 con là các trẻ: Nguyễn Huỳnh Bảo Á, sinh năm 2006 và Nguyễn Huỳnh Tri Nh, sinh năm 2009 (theo các bản trích lục khai sinh số 166/2020/TLKS-BS và 165/2020/TLKS-BS cùng ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tòa án đã có các công văn xác minh hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn N tại những nơi ông N đăng ký thường trú trước khi chết. Theo kết quả xác minh của Công an và Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 10, thì: Hộ ông Nguyễn Văn N gồm có 04 nhân khẩu gồm ông Nguyễn Văn N, Bà Huỳnh Thị Kim C, Nguyễn Huỳnh Bảo Á (sinh năm 2006) và Nguyễn Huỳnh Tri Nh (sinh năm 2009); hiện không còn thường trú tại số: 04 Lô B2 chung cư 319 Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11; cả hộ đã chuyển đến số 20, Đường số XE, phường TK, Quận XG, Thành phố Hồ Chí Minh..

Công an phường Tân Kiểng, Quận 7 trả lời công văn xác minh của Tòa án như sau: Tại địa chỉ số 20, Đường số 29, Tổ 12, Khu phố 3, phường Tân Kiểng, Quận 7 có 04 nhân khẩu có hộ khẩu thường trú gồm: Chủ hộ Nguyễn Văn N (sinh năm 1936, đã chết ngày 17/5/2020), vợ Huỳnh Thị Kim Chi (sinh năm 1975), con Nguyễn Huỳnh Bảo Á (sinh năm 2006) và con Nguyễn Huỳnh Tri Nh (sinh năm 2009).

Ủy ban nhân dân Phường Tân Kiểng, Quận 7 có văn bản số: 791/UBND-TP ngày 08/6/2020 trả lời xác minh của Tòa án như sau: Ủy ban nhân dân phường Tân Kiểng được thành lập từ ngày 01/4/1997 và phường chỉ quản lý sổ bộ hộ tịch từ đó đến nay, không quản lý về hàng thừa kế hay nhân thân của ông Nguyễn Văn N, sinh ngày 14/7/1936 cư ngụ tại số 20, Đường số 29, Tổ 12, Khu phố 3, phường Tân Kiểng, Quận 7 nên Ủy ban nhân dân không có cơ sở để xác minh hàng thừa kế của ông N. Qua kiểm tra sổ bộ hộ tịch khai tử, ông Nguyễn Văn N chết ngày 17/5/2020, có giấy khai tử số 43/2020 ngày 27/5/2020.

Tại Biên bản làm việc ngày 18/6/2020 của Tòa án và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm ông Nguyễn Thượng T (đại diện nguyên đơn), bà Lê Nguyễn Thục Đ (nguyên đơn, đồng thời đại diện cho ông Trần Thế E), ông Nguyễn Phước H, bà Trần Thị Thu T cùng xác định, rằng họ không biết hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn N gồm có những ai.

Theo “Tờ tường trình về quan hệ nhân thân” do Bà Huỳnh Thị Kim C lập ngày 07/7/2020, có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường Tân Kiểng, Quận 7, thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn N gồm có: Cha mẹ của ông N là cụ Nguyễn Văn Dưỡng và cụ Phạm Thị Luận, hai cụ đã chết từ lâu và không có giấy chứng tử; vợ ông N là Bà Huỳnh Thị Kim C; 02 con của ông N là Nguyễn Huỳnh Bảo Á (sinh năm 2006) và Nguyễn Huỳnh Tri Nh (sinh năm 2009). Ông Nguyễn Văn N không có con riêng, không có con nuôi và không có cha mẹ nuôi; trước khi chết ông N không để lại di chúc.

Theo các văn bản nói trên, ngoài vợ và các con của ông Nguyễn Văn N theo sổ hộ khẩu, không có chứng cứ xác định ông N còn người con nào khác. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không cung cấp được chứng cứ xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án và tờ tường trình của bị đơn để xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N gồm có: Bà Huỳnh Thị Kim C, trẻ Nguyễn Huỳnh Bảo Á và trẻ Nguyễn Huỳnh Tri Nh (do bà C là người đại diện theo pháp luật).

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của Bà Huỳnh Thị Kim C (bị đơn), về việc kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2018 giữa bà và nguyên đơn vô hiệu, hai bên hoán trả cho nhau những gì đã nhận, bà không đồng ý bồi thường tiền đặt cọc cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Nguyễn Văn N và Bà Huỳnh Thị Kim C là chủ sở hữu căn hộ số: 04, Lô B2, Tầng 1 (chung cư 319) đường Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0861/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/03/2008.

Ngày 19/6/2018, Bà Huỳnh Thị Kim C lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” với bà Lê Nguyễn Thục Đ, với nội dung: Bà Huỳnh Thị Kim C (bên A) bán căn nhà nói trên cho bà Lê Nguyễn Thục Đ (bên B) với giá 1.700.000.000 đồng. Phương thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Ngày 19/6/2018 đặt cọc 100.000.000 đồng. Trong thời gian 02 tháng bên B (bà Đ) phải đưa 450.000.000 đồng để giải chấp ngân hàng.

Đợt 2: Ngày 19/8/2018 ký hợp đồng mua bán công chứng, bên B (bà Đ) giao tiếp 1.100.000.000 đồng.

Đợt 3: Ngày 30/8/2018, bên B (bà Đ) giao tiếp số tiền còn lại 50.000.000 đồng cho bên A.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, nếu bên A đơn phương đình chỉ hợp đồng mà không có sự đồng ý hoặc do lỗi của bên B, thì bên A phải chịu bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc. Nếu bên B đổi ý không mua thì mất cọc. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định những quyền và nghĩa vụ khác của hai bên và điều khoản chung.

Ngày 02/7/2018, bị đơn làm giấy phản hồi gửi nguyên đơn, theo đó bị đơn thông báo không bán nhà và đồng ý trả tiền cọc, bồi thường cọc cho nguyên đơn, đồng thời mời nguyên đơn đến Ngân hàng TMCP Á Châu – Phòng giao dịch Vạn Hạnh vào lúc 10 giờ 00 phút, ngày 10/7/2018 để nhận tiền. Theo xác nhận của Ngân hàng TMCP Á Châu (bút lục 161), thì số dư tài khoản của Bà Huỳnh Thị Kim C tại ngân hàng này vào ngày 10/7/2018 là 1.000.000.000 đồng. Như vậy, bị đơn đã có thiện chí để giải quyết tranh chấp, nhưng hai bên không thỏa thuận được.

Xét, căn cứ “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 19/6/2018 và lời khai của nguyên đơn và bị đơn, thì sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã giao cho bị đơn 02 lần tiền: Lần thứ nhất ngày 19/6/2018 giao 100.000.000 đồng và lần thứ hai ngày 21/6/2018 giao 400.000.000 đồng. Hai bên đương sự xác định tổng số tiền giao nhận 500.000.000 đồng là tiền đặt cọc, nguyên đơn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0861/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn N và Bà Huỳnh Thị Kim C ngày 26/3/2008 và “Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp” ngày 22/6/2018 của ông Nguyễn Văn N và Bà Huỳnh Thị Kim C có xác nhận của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì: Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, tại Điều 35 quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung, quy định:

*“1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận.*

*2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:*

*a) Bất động sản”;...*

Tại Khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình, quy định: *“Trong trường hợp vợ hoặc chồng định đoạt tài sản chung vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình thì*

*bên kia có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu”.*

Xét, tại thời điểm lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 19/6/2018, nguyên đơn và bị đơn đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch. Việc đặt cọc giữa hai bên đương sự là để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, căn nhà số 04, Lô B2, Tầng 1 (chung cư 319) đường Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn N, Bà Huỳnh Thị Kim C, nhưng ông N không biết việc ký kết, không ký tên vào hợp đồng đặt cọc và cũng không nhận số tiền đặt cọc do nguyên đơn giao. Giữa ông N và bà C không có văn bản thỏa thuận về việc định đoạt tài sản chung, bà C cũng không được ông N ủy quyền để xác lập hợp đồng đặt cọc này. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng ông Nguyễn Văn N biết việc bà C ký hợp đồng và nhận tiền cọc của nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn không có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, thì:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....*

*4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.*

Bà Huỳnh Thị Kim C đã nhận của nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng nên phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thục Đ giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0861/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/3/2008 và “Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp” ngày 22/6/2018 của ông Nguyễn Văn N và Bà Huỳnh Thị Kim C có xác nhận của Ngân hàng TMCP Thương mại Việt Nam và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, nên phải trả lại cho bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N các tài liệu này.

Xét lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Bà Lê Nguyễn Thục Đ và Bà Huỳnh Thị Kim C đều biết căn nhà mà hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2018 là tài sản chung của vợ chồng Bà Huỳnh Thị Kim C, ông Nguyễn Văn N; bà C không được ông N ủy quyền bán căn nhà này, cũng không có văn bản thỏa thuận của vợ chồng bị đơn về việc định đoạt tài sản này, nhưng vẫn xác lập giao dịch. Mặt khác, ngay sau ngày ký hợp đồng đặt cọc và giao số tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn (19/6/2018), hai bên chưa ký hợp đồng mua bán nhà tại cơ quan công chứng, thì ngày 20/6/2018 bà Đ đã lập “Thỏa thuận đặt

cọc” và nhận tiền cọc của bà Trần Thị Thu T để bán căn nhà của vợ chồng bị đơn cho bà T. Vì vậy, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu, nên không ai phải bồi thường. Cấp sơ thẩm buộc bà Huỳnh Thị Đoan Chi bồi thường cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng là không đúng quy định, nên kháng cáo của bị đơn không chấp nhận bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với giao dịch giữa bà Lê Nguyễn Thục Đ và bà Trần Thị Thu T tại “Thỏa thuận đặt cọc” ngày 20/6/2018, về việc đặt cọc mua bán căn nhà số 04, Lô B2, Tầng 1 (chung cư 319) đường Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung này không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Nguyễn Thục Đ phải nộp tính trên tổng số tiền 900.000.000 đồng (500.000.000 đồng yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại không được chấp nhận và 400.000.000 đồng phải trả cho ông Nguyễn Phước H, bà Trần Thị Thu T). Án phí được tính:  $36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 100.000.000 \text{ đồng}) = 39.000.000 \text{ đồng}$ , được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp 21.000.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0026396 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Nguyễn Thục Đ phải nộp thêm số tiền: 18.000.000 đồng;

- Bà Huỳnh Thị Kim C phải nộp tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 500.000.000 đồng, án phí được tính:  $20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 100.000.000 \text{ đồng}) = 24.000.000 \text{ đồng}$ ;

- Ông Nguyễn Phước H, bà Trần Thị Thu T phải nộp tính trên số tiền yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại không được chấp nhận (400.000.000 đồng), án phí là:  $400.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 20.000.000 \text{ đồng}$ ; được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông H và bà T đã nộp 18.000.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0026972 ngày 18/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H và bà T phải nộp thêm 2.000.000 đồng.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích nói trên, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên Bà Huỳnh Thị Kim C không phải nộp, hoàn trả cho bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 131, Khoản 1 Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ Khoản 4 và Khoản 6 Điều 26, Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N (chết ngày 17/5/2020), có ông Hà Quốc Kh đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm của bị đơn Bà Huỳnh Thị Kim C về việc không đồng ý bồi thường số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thục Đ, yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 19/6/2018 vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thục Đ về việc yêu cầu bị đơn là Bà Huỳnh Thị Kim C phải trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

2. Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 19/6/2018 giữa Bà Huỳnh Thị Kim C với bà Lê Nguyễn Thục Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

2.1. Bà Huỳnh Thị Kim C có nghĩa vụ trả cho bà Lê Nguyễn Thục Đ số tiền cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

2.2. Bà Lê Nguyễn Thục Đ có nghĩa vụ trả lại cho Bà Huỳnh Thị Kim C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N (*bà Huỳnh Thị Kim Chi, trẻ Nguyễn Huỳnh Bảo Á (sinh năm 2006) và trẻ Nguyễn Huỳnh Tri Nh (sinh năm 2009) do bà C đại diện theo pháp luật*) bản chính các văn bản sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0861/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn N và Bà Huỳnh Thị Kim C ngày 26/3/2008; “Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp” ngày 22/6/2018 của ông Nguyễn Văn N và Bà Huỳnh Thị Kim C có xác nhận của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn trả: ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thục Đ về việc yêu cầu bị đơn Bà Huỳnh Thị Kim C phải bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

3. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/6/2018 giữa vợ chồng bà Trần Thị Thu T và ông Nguyễn Phước H với bà Lê Nguyễn Thục Đ là vô hiệu.

Bà Đ phải trả lại số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng cho vợ chồng bà Trần Thị Thu T và ông Nguyễn Phước H.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Nguyễn Thục Đ phải nộp 39.000.000 (ba mươi chín triệu) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo biên lai số AA/2017/0026396 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Nguyễn Thục Đ phải nộp thêm số tiền: 18.000.000 (mười tám triệu) đồng;

- Bà Huỳnh Thị Kim C phải nộp 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng;

- Ông Nguyễn Phước H, bà Trần Thị Thu T phải nộp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông H và bà T đã nộp 18.000.000 (mười tám triệu) đồng theo biên lai số AA/2017/0026972 ngày 18/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H và bà T phải nộp thêm 2.000.000 (hai triệu) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Huỳnh Thị Kim C không phải nộp. Hoàn trả cho Bà Huỳnh Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2018/0031953 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 của 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

<p><b>Nơi nhận:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VKSND TP.HCM;</li> <li>- Cục THADS TP.HCM;</li> <li>- TAND Quận 7, TP.HCM;</li> <li>- Chi cục THADS Quận 7;</li> <li>- Các đương sự;</li> <li>- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.</li> </ul>	<p><b>TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA</b></p> <p><b>(Đã ký và đóng dấu)</b></p> <p><b>Trịnh Thị Ánh</b></p>
---	---