

**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: 99/2022/DS-PT

Ngày: 07-3-2022

V/v "tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và mua bán nhà ở".

**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 Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Ông Uông Hoài Nam;
2. Ông Tôn Văn Trung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – 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 Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/01, 14/01, 14/02, 02/3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai và tuyên án ngày 07/3/2022 đối với vụ án dân sự thụ lý số 237/2021/DSPT ngày 30 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 527/2021/DS-ST ngày 27/4 /2021 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4270/2020/QĐ-PT ngày 11/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 9589/2020/QĐ-PT ngày 08/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2022/QĐ-PT ngày 05/01/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 988/QĐPT-DS ngày 14/01/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1197/QĐPT-DS ngày 14/02/2022 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị N

Địa chỉ: 484B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Bà Cao Thị L

Địa chỉ: Số 76 Đường 17, phường D, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

1.2. Bà Phạm Thị Y

Địa chỉ: 56/100 E, Phường 05, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2. 1. Bà Đinh Thị N P

Địa chỉ: 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị N P:

- Luật sư Nguyễn Thế P

Địa chỉ: Số 9 Đường 65, phường F, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh

- Luật sư Bùi Thanh B

Địa chỉ: Phòng số 603, Số 9 Đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Ông Lê Văn N

2.3. Ông Đinh Xuân N

2.4. Ông Đinh Xuân P

2.5. Bà Đặng Thị Thúy N

2.6. Ông Đinh Xuân P

2.7. Bà Đinh Thị Thu T

Cùng địa chỉ: Số 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.8 Ông Đinh Lê Điền T

Địa chỉ: 19/22 Trần Bình Trọng, Phường 5, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.9. Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: 198/4 H, Phường 12, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bị đơn trên cùng ủy quyền cho:

- Ông Trần Thanh T

Địa chỉ: Số 9 Đường 65, phường F, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2018)

Và bà Đinh Thị N P

(Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2020)

2.10. Bà Đinh Thị Mỹ P

2.11. Bà Đinh Thị Tuyết H

Cùng địa chỉ: Số 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

2.12. Ông Đinh Văn S, chết ngày 28/8/2021. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn S gồm bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N,

bà Đinh Thị N P, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Tuyết H.

2.13. Ông Nguyễn Văn T, chết năm 2019. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T gồm:

- Bà Nguyễn N Thu H
- Bà Nguyễn Thụy N H
- Ông Nguyễn Văn T Tín

Cùng địa chỉ: Số 304C Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hiền, bà Huyền, ông Tín: Ông Trần Thanh T (Văn bản ủy quyền ngày 28/9/2019)

2.14. Bà Nguyễn Thị Sự, chết ngày 09/8/2021.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Sgồm:

- Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: 198/4 H, Phường 12, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn N Thu H
- Bà Nguyễn Thụy N H
- Ông Nguyễn Văn T Tín

Cùng địa chỉ: Số 304C Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1. Bà Nguyễn Hoàng Minh P

3.2. Trẻ Bùi Minh D

3.3. Trẻ Bùi N Minh C

Địa chỉ: 304B Đường A, Phường B, quận C, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của hai trẻ Duy và Châu: bà Nguyễn Hoàng Minh P.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phương: Ông Trần Thanh T (Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2019).

3.4. Ông Võ Văn H

3.5. Trẻ Võ Mỹ T

Người đại diện hợp pháp của trẻ Trân: Ông Võ Văn H

Địa chỉ: Số 304B Đường Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hai: Ông Trần Thanh T (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2019)

3.6. Ông Lê Trí M

Địa chỉ: 304B Đường Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị N P (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2020)

3.7. Ông Huỳnh Hồng P

Địa chỉ: 19/71 Đường Trần Bình Trọng, Phường 5, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị N P (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/09/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/10/2018, các đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 29/10/2018, ngày 04/10/2019, bản tự khai và các biên bản làm việc tại Toà án, nguyên đơn là bà Phạm Thị N và đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Đinh Văn S và vợ là bà Nguyễn Thị B (đã chết năm 1979) có 7 người con gồm: bà Đinh Thị N P, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Xuân P, và bà Đinh Thị Tuyết H. Ông Sang, bà Bạc có tài sản là lô đất diện tích 1.047,6 m² tọa lạc tại địa chỉ số 304B Đường Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là 304B Đường A), tài sản trên đất là căn nhà số 304B và số 304B/1 Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/04/2017, ông Sang và bà P ký hợp đồng bán nhà đất với bà N giá là 68.800.000.000 đồng. Tổng số tiền bà N đã giao cho các bị đơn là 68.260.000.000 đồng nhưng các bị đơn đã vi phạm thời hạn giao nhà, đất và không làm xong giấy tờ nhà, đất để sang tên cho bà N như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; yêu cầu các bị đơn liên đới trả số tiền 68.260.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là giá trị nhà đất bị trượt giá tính theo giá thị trường tại thời điểm định giá ngày 06/6/2019 và ngày 04/11/2019 theo quy định của pháp luật là 14.075.750.000 đồng. Nguyên đơn không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn cho rằng số tiền 3.000.000.000 đồng giao cho bà P theo giấy đề ngày 23/04/2018 và 500.000.000 đồng ngày 26/05/2018 là tiền bị đơn vay của nguyên đơn. Nguyên đơn xác định đây là tiền thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất và được các bên thống nhất xác nhận tại hợp đồng mua bán ngày 14/6/2018.

Nguyên đơn yêu cầu thực áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với phần giá trị còn lại của căn nhà số 304B Đường A là tài sản của ông Lê Văn N và bà Đinh Thị N P; phần giá trị còn lại của căn nhà 304B/1 Đường A là tài sản của ông Đinh Lê Điền T sau khi đã trừ đi các

nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp tài sản là ngân hàng; quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bị đơn là bà Đinh Thị Thu T đối với nhà đất số 19/71 và 19/69/3 Trần Bình Trọng, Phường 5, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đã ra các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 và số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân quận C. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì các biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

Tại đơn phản tố ngày 09/11/2018, bản khai và các biên bản của Tòa án, bị đơn là bà Đinh Thị N P và người đại diện hợp pháp của bà P trình bày: Các bị đơn và nguyên đơn đã ký kết các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán về việc giao dịch mua bán toàn bộ diện tích 1.047 m² đất và tài sản trên đất tọa lạc tại địa chỉ số 304B Đường A bao gồm:

1. Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất đề ngày 02/04/2017
2. Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất đề ngày 26/08/2017
3. Hợp đồng thoả thuận đề ngày 14/11/2017
4. Hợp đồng thoả thuận đề ngày 25/12/2017
5. Hợp đồng mua bán nhà và đất đề ngày 11/06/2018
6. Hợp đồng mua bán nhà và đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa hai bên đối với nhà đất số 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đề ngày 15/6/2018.
7. Hợp đồng thoả thuận giải quyết việc mua bán giấy tay nhà đất 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đề ngày 10/07/2018.

Theo các hợp đồng này, giá mua bán nhà là 68.800.000.000 đồng. Trong đó, giá mua bán ghi trong hợp đồng là 65.000.000.000 đồng, số tiền 3.800.000.000 đồng trả riêng cho bà P do căn nhà 304B Đường A của bà P đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Bà P xác nhận tổng số tiền mà nguyên đơn đã tạm ứng là 68.260.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Tiền đặt cọc: 23.800.000.000 đồng
- Tiền bà P vay của nguyên đơn: 3.500.000.000 đồng trong đó bao gồm 3.000.000.000 vào ngày 23/04/2018 và 500.000.000 đồng ngày 26/05/2018
- Tiền làm giấy tờ nhà đất: 460.000.000 đồng bao gồm 260.000.000.000 đồng nhận ngày 07/05/2017 là tiền làm giấy tờ nhưng không nằm trong số tiền mua bán nhà các bên đã thoả thuận và 200.000.000 đồng nhận ngày 30/10/2017 là tiền làm giấy tờ đã tính trong số tiền mua bán nhà.
- Tiền thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất: 40.500.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể là bà N không thực hiện nghĩa vụ giao thêm 7.000.000.000 đồng trong thời

hạn 45 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng thoả thuận giải quyết việc mua bán ngày 10/7/2018. Bên cạnh đó, nguyên đơn không hợp tác trong quá trình làm thủ tục về nhà đất làm cho việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 02/04/2017 không thể tiếp tục. Vì vậy, hậu quả không thể tiến hành được hợp đồng đặt cọc hoàn toàn thuộc về lỗi của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, mua bán nhà đất ngày 02/4/2017 giữa các bên, buộc bà Phạm Thị N phải chịu mất số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 02/04/2017 cùng các văn bản thoả thuận kèm theo với số tiền là 23.800.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng và các bị đơn được quyền cùng thụ hưởng số tiền này.

Đối với số tiền vay 3.500.000 đồng, bà P cam kết sẽ chịu trách nhiệm cá nhân trả cho nguyên đơn trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Bà P không đồng ý trả lại số tiền làm giấy tờ nhà đất vì nguyên đơn vi phạm hợp đồng, không tiến hành tiếp tục mua bán nhà đất nữa. Về phần tiền thực hiện hợp đồng mua bán, bà P sẽ trả cho nguyên đơn ngay sau khi bán được nhà đất.

Tại đơn phản tố ngày 09/11/2018, bản khai và các biên bản của Tòa án, bị đơn là ông Đinh Lê Diễm T và người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà P. Ông Trung không tham gia vào việc mua bán nhà đất, nhận tiền từ bà N như bà N đã trình bày.

Tại bản khai và các biên bản của Tòa án, người đại diện hợp pháp của các bị đơn là ông Đinh Văn S, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Sự, bà Nguyễn Thị H, bà Đinh Thị Mỹ P, bà Đinh Thị Tuyết H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T là bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H và ông Nguyễn Văn T Tín trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà Đinh Thị N P. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, mua bán nhà đất ngày 02/4/2017 giữa các bên, buộc bà Phạm Thị N phải chịu mất số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 02/04/2017 cùng các văn bản thoả thuận kèm theo với số tiền là 23.800.000.000 đồng. Các bị đơn sẽ cùng được hưởng số tiền này.

Tại bản khai và các biên bản của Tòa án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là, bà Nguyễn Hoàng Minh P, trẻ Bùi Minh D, trẻ Bùi N Minh C; ông Võ Văn H, trẻ Võ Mỹ T; ông Lê Trí Minh trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà Đinh Thị N P, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản khai ngày 01/01/2020, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Hồng P trình bày: Ông P không liên quan gì đến việc đặt cọc, mua bán nhà đất số 304B Đường A giữa nguyên đơn và các bị đơn. Ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Hai căn nhà số 19/71 và 19/63/3 Trần Bình Trọng, Phường 5, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông và bà Đinh Thị Thu T. Đề nghị Tòa án giải quyết việc kê biên, phong tỏa, thi hành án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người tham gia phiên tòa trình bày như sau:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017; phụ lục hợp đồng mua bán nhà đất; hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 26/8/2017; hợp đồng thỏa thuận ngày 14/11/2017; hợp đồng thỏa thuận ngày 25/12/2017; hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 14/6/2018; hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa hai bên đối với nhà đất 304B Đường A, ngày 15/6/2018; hợp đồng thỏa thuận giải quyết việc mua bán giấy tay nhà đất 304B Đường A ngày 10/7/2018 là vô hiệu ngay từ khi xác lập giao dịch. Cho đến nay, các hợp đồng này không được công chứng thực nên vô hiệu theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Do hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết nên các thỏa thuận bổ sung hợp đồng ngày 02/4/2017 cũng vô hiệu. Giao dịch mua bán nhà đất nêu trên bị vô hiệu là hoàn toàn do lỗi của phía bị đơn khi bị đơn cam kết sẽ làm ra được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ nhà gắn liền với diện tích đất 1.047,6m² tại 304B Đường A ra tên ông Đinh Văn S, sau đó ra công chứng sang tên cho nguyên đơn để nguyên đơn tin tưởng ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà đất nhưng thực tế bị đơn không làm được giấy tờ dẫn đến giao dịch không thực hiện được. Bị đơn đã cố ý không thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận ra tên ông Đinh Văn S như đã thỏa thuận thông qua việc nộp hồ sơ xin cấp giấy rồi lại rút hồ sơ, sử dụng nhà đất đã bán cho nguyên đơn để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng. Bị đơn vi phạm thời hạn xin cấp Giấy chứng nhận đã được ghi nhận tại Hợp đồng thỏa thuận về hợp thức hóa nhà ngày 05/7/2017. Tháng 11/2017, phía bị đơn đưa cho nguyên đơn Phiếu chuyển Thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính ngày 13/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C. Theo đó, chủ sử dụng đất là ông Đinh Văn S, diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính là 1.044,7 m², diện tích xây dựng là 1.044,7 m² nhưng theo Công văn số 99/TNMT ngày 25/01/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận C trả lời Quyết định số 54/QĐ-CCTLCC ngày 07/01/2019 của Tòa án nhân dân quận C thì hồ sơ lưu trữ thể hiện không có Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác nhận nghĩa vụ tài chính số 1197 ngày 13/11/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai quận C. Phía bị đơn cũng vi phạm thời hạn giao nhà như đã thỏa thuận tại các hợp đồng ngày 15/6/2018, ngày 10/7/2018 và ngày 25/8/2018. Như vậy chứng tỏ phía bị đơn gian dối để nguyên đơn phải thanh toán tiền mua bán nhà, đất cho phía bị đơn trong khi thực tế chưa đến thời hạn thanh toán. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 02/4/2017; hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất; hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 26/8/2017; hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 14/6/2018; hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa hai bên đối với nhà đất 304B Đường A ngày 15/6/2018; hợp đồng thỏa thuận giải quyết việc mua bán giấy tay nhà đất 304B Đường A ngày 10/7/2018 là vô hiệu.

Nguyên đơn đã giao tiền cho phía bị đơn nhiều lần. Cụ thể như sau:

- Ngày 03/4/2017 ông Sang và bà P ký nhận 5.000.000.000 đồng.
- Ngày 04/4/2017 bà P nhận 1.000.000.000 đồng.

- Ngày 21/4/2017 vợ chồng bà P và ông Lê Văn N nhận 2.800.000.000 đồng.
- Ngày 17/5/2017 bà P nhận 260.000.000 đồng.
- Ngày 24/5/2017 bà Trang nhận 10.000.000.000 đồng
- Ngày 24/5/2017 ông Thành (cháu ông Sang) nhận 500.000.000 đồng.
- Ngày 24/5/2017 bà Hoa (cháu ông Sang, tiền gửi qua tài khoản tên Nguyễn Hoàng Minh P – con bà Hoa) nhận 500.000.000 đồng.
- Ngày 24/5/2017 bà P nhận 4.000.000.000 đồng.
- Ngày 10/7/2017 bà P nhận 2.000.000.000 đồng.
- Ngày 14/7/2017 bà P nhận 3.000.000.000 đồng.
- Ngày 26/8/2017 bà P nhận 4.000.000.000 đồng.
- Ngày 26/8/2017 bà P nhận 1.000.000.000 đồng.
- Ngày 30/10/2017 ông Trung nhận 200.000.000 đồng.
- Ngày 14/11/2017 ông Trung nhận 5.600.000.000 đồng.
- Ngày 25/12/2017 ông Trung nhận 1.000.000.000 đồng.
- Ngày 03/01/2018 bà P nhận 6.900.000.000 đồng (Tại hợp đồng thỏa thuận ngày 03/01/2018 có ghi bên A (tức bên bị đơn) có nhận số tiền 7.900.000.000 đồng dùng để thanh toán nợ cho ông Đinh Xuân P).
- Ngày 02/02/2018 ông Trung nhận 200.000.000 đồng.
- Ngày 06/02/2018 bà Hồng nhận 700.000.000 đồng
- Ngày 15/3/2018 bà Hồng nhận 3.000.000.000 đồng.
- Ngày 03/4/2018 bà Hồng nhận 1.000.000.000 đồng.
- Ngày 05/4/2018 bà P nhận 5.000.000.000 đồng. Bà P ghi sẽ giao lại cho ông Thành, bà Hoa, bà Sự.
- Ngày 20/4/2018 bà P nhận 500.000.000 đồng (khoản tiền này bà N nhờ bà Phạm Thị Y đưa cho bà P).
- Ngày 24/4/2018 bà P nhận 3.000.000.000 đồng (khoản tiền này bà N nhờ bà Phạm Thị Y đưa cho bà P).
- Ngày 07/5/2018 bà P nhận 300.000.000 đồng.
- Ngày 26/5/2018 ông Trung nhận 500.000.000 đồng.
- Ngày 13/6/2018 bà P nhận 300.000.000 đồng.
- Ngày 15/6/2018 ông Nghiêm và bà P nhận 1.000.000.000 đồng.
- Ngày 19/6/2018 ông Nghiêm và bà P nhận 300.000.000 đồng.
- Ngày 29/6/2018 ông Trung nhận 300.000.000 đồng.

- Ngày 02/7/2018 ông Trung nhận 100.000.000 đồng.
- Ngày 04/7/2018 ông Trung nhận 300.000.000 đồng.
- Ngày 17/7/2018 ông Phát và bà Nga nhận 3.800.000.000 đồng.
- Ngày 17/7/2018 ông Trung nhận 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền đã giao là 68.260.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và bồi thường 100% thiệt hại do bị đơn có lỗi hoàn toàn dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại là 14.075.750.000 đồng do tính theo biên bản định giá ngày 06/6/2019 và ngày 04/11/2019. Căn cứ vào Biên bản định giá số 1087/2020/BBĐG ngày 23/10/2020, giá trị nhà đất là 101.491.190.400 đồng. Chênh lệch giữa giá mua bán tại thời điểm giao dịch và giá thị trường hiện nay là 32.691.190.400 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 68.260.000.000 đồng, tương đương 99,21% giá trị tài sản nên số tiền bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn là $32.691.190.400 \text{ đồng} \times 99,2\% = 32.429.660.876 \text{ đồng}$.

Nguyên đơn không chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, bị đơn trả lại số tiền đặt cọc vì thực tế, các bên đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng mua bán. Tại các hợp đồng ngày 14/6/2018, ngày 15/6/2018, các bên cũng đã ký xác nhận số tiền mua bán nhà đã nhận, trong đó bao gồm cả tiền đặt cọc chuyển thành tiền mua bán nhà.

Nguyên đơn xác định giá mua bán nhà là 68.800.000.000 đồng, số tiền thuế đất là 9.600.000.000 đồng. Các bên ký hợp dịch vụ hợp thức hóa nhà đất nhưng số tiền 9.600.000.000 đồng là tiền thuế đất, không phải tiền dịch vụ. Phía bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố cho rằng số tiền 6.060.000.000 đồng (gồm khoản tiền 260.000.000 đồng do bà P nhận ngày 17/5/2017, khoản tiền 200.000.000 đồng do ông Đinh Lê Điền T nhận ngày 30/10/2017 và khoản tiền 5.600.000.000 đồng do ông Đinh Lê Điền T nhận ngày 14/11/2017) là tiền để làm giấy chứng nhận cho nhà và diện tích đất 1.047,6 m², không phải tiền mua bán nhà. Yêu cầu này của bị đơn không đúng vì tại Phiếu thu của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương – chi nhánh Bà Chiểu ngày 14/11/2017 nội dung chuyển số tiền 5.600.000.000 đồng là để “*thanh toán tiền mua nhà đất 304B Đường A, P.11, Q.C*”. Tại hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 14/6/2018, phía bị đơn do bà Đinh Thị N P đại diện thừa nhận đã nhận tiền mua bán nhà 304B Đường A tính đến ngày 14/6/2018 là 58.200.000.000 đồng cho thấy trong tổng số tiền 58.200.000.000 đồng đã bao gồm hai khoản tiền 200.000.000 đồng và 5.600.000.000 đồng. Tại Hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất ngày 15/6/2018 nêu rõ tổng số tiền mua bán nhà mà Bên A đã nhận của Bên B là 59.200.000.000 đồng, bên B chỉ còn giữ lại số tiền mua bán nhà và tiền đóng thuế đất thổ cư của Bên A là 15.400.000.000 đồng. Như vậy, trong tổng số tiền 59.200.000.000 đồng đã bao gồm khoản tiền 5.600.000.000 đồng và 200.000.000 đồng mà phía bị đơn đã thừa nhận là tiền mua bán nhà. Số tiền 15.400.000.000 đồng còn lại gồm tiền thuế là 9.600.000.000 đồng và tiền nhà còn lại là 5.800.000.000 đồng. Số tiền thuế 9.600.000.000 đồng nguyên

đơn chỉ thanh toán cho phía bị đơn khi có sổ hồng của gia đình ông Sang đã khai di sản thừa kế xong. Đối với số tiền 5.800.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho phía bị đơn (từ ngày 19/6/2018 đến ngày 17/7/2018) là 5.260.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện nay, tiền nhà đất chỉ còn lại 540.000.000 đồng là đủ số tiền mua bán nhà mà hai bên đã thỏa thuận là 68.800.000.000 đồng. Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 26/9/2019, phía bị đơn thừa nhận “*Bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 68.260.000.000 đồng trong đó tiền đặt cọc là 23.800.000.000 đồng và tiền còn lại là mua bán nhà đất*”. Lời thừa nhận của phía bị đơn cho thấy 6.060.000.000 đồng nằm trong tiền mua bán nhà đất 68.260.000.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, bà Đinh Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Lê Điền T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Sự, ông Nguyễn Văn T (đã chết có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín) cùng liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 68.260.000.000 đồng và liên đới bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền là 32.429.660.876 đồng. Tổng số tiền phía bị đơn phải trả là 100.689.660.876 đồng. Phía bị đơn phải trả một lần ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 và số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân quận C.

Bị đơn là bà Đinh Thị N P trình bày: Các bên thỏa thuận mua bán toàn bộ diện tích nhà đất số 304B Đường A. Bên mua cũng biết rõ trên đất có 02 căn nhà là 304B và 304B/1 có giấy chứng nhận và phần đất xung quanh chưa có giấy chứng nhận. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía bị đơn đã cố gắng thực hiện việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất để ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng chính nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng khi chưa hết thời hạn 120 ngày để làm giấy tờ nhà đất theo hợp đồng ngày 10/7/2018 thì nguyên đơn khởi kiện ra Ủy ban nhân dân phường và Tòa án dẫn đến nhà đất có tranh chấp nên không được cấp giấy. Cho đến nay, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn nộp tại Văn phòng Đăng ký Đất đai, bị đơn không rút hồ sơ như nguyên đơn đã trình bày. Việc bị đơn thế chấp căn nhà 304B và 304B/1 Đường A để đảm bảo cho 02 khoản vay tại ngân hàng cũng được sự đồng ý của nguyên đơn. Số tiền bà và các bị đơn khác đã nhận của nguyên đơn là 68.260.000.000 đồng vào thời gian như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, không phải tất cả các khoản thanh toán này là tiền mua bán nhà như nguyên đơn nêu ra. Trong số tiền này có tiền đặt cọc là 23.800.000.000 đồng, tiền mua bán nhà là 38.860.000.000 đồng, bao gồm cả số tiền 260.000.000 đồng bà nhận ngày 17/5/2017 và số tiền 200.000.000 đồng ông Trung nhận ngày 30/10/2017 mà trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa trước bà xác định là tiền dịch vụ làm giấy tờ nhà đất. Số tiền còn lại là 5.600.000.000 đồng là tiền dịch vụ pháp lý theo hợp đồng thỏa thuận về việc hợp thức hóa nhà đất ngày 05/7/2017,

không phải tiền mua bán nhà. Bà yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2017, phụ lục hợp đồng mua bán nhà đất không đề ngày (thực tế các bên ký phụ lục hợp đồng này ngày 02/4/2017), hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2017 là các hợp đồng có hiệu lực và để thể hiện thiện chí của bên bán, bà và các bị đơn đồng ý lại trả số tiền này, rút lại yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc nguyên đơn phải chịu mất số tiền đặt cọc như tại đơn phản tố đã nêu. Đối với số tiền mua bán nhà 38.860.000.000 đồng, bà và các bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn nhưng không có khả năng trả một lần như nguyên đơn yêu cầu. Vì nguyên đơn giao tiền cho các bị đơn làm nhiều lần nên các bị đơn cũng sẽ trả lại tiền cho nguyên đơn làm nhiều lần. Đối với số tiền 5.600.000.000 đồng, bà đề nghị Tòa án xem xét không giải quyết trong vụ án này vì đây là tiền theo hợp đồng dịch vụ hợp thức hóa nhà đất trong khi vụ án giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị N P là Luật sư Nguyễn Thế P trình bày: Các bên tiến hành nhiều giao dịch, được phân chia làm 03 loại giao dịch là hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán và hợp đồng dịch vụ hợp thức hóa nhà đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2017 là giao dịch bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng. Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Chưa hết thời gian 120 ngày để làm thủ tục hợp thức hóa, bên mua đã tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường và Tòa án dẫn đến việc xin cấp chủ quyền không thực hiện được. Việc bị đơn thế chấp nhà 304B và 304B/1 để vay tài sản không làm ảnh hưởng đến việc hợp thức hóa phần nhà đất chưa có giấy tờ. Lỗi dẫn đến hợp đồng công chứng không giao kết được là của nguyên đơn. Theo nguyên tắc, nguyên đơn phải chịu mất tiền đặt cọc nhưng bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bên bán chứng tỏ bị đơn rất thiện chí. Có nhiều hợp đồng mua bán nhà đất giữa các bên và tất cả đều là hợp đồng mua bán giấy tay, không có công chứng, chứng thực, nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và vô hiệu về hình thức của hợp đồng. Cả hai bên đều biết nhà đất chưa có giấy chứng nhận nhưng vẫn tiến hành mua bán nên có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu ngang nhau. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường 100% thiệt hại là không có cơ sở. Trong đơn khởi kiện bổ sung, phía nguyên đơn cũng xác định yêu cầu đòi bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại, lỗi của cả hai bên nên số tiền yêu cầu bồi thường là hơn 14.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa này, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu đòi bồi thường 32.429.660.876 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, cho đóng tạm ứng án phí theo quy định. Hợp đồng đặt cọc chưa chấm dứt vì các bên chưa ký hợp đồng mua bán có công chứng nên không có việc chuyển giao đoạn từ hợp đồng đặt cọc sang hợp đồng mua bán như nguyên đơn trình bày. Vì hợp đồng mua bán vô hiệu nên các thỏa thuận tại hợp đồng mua bán về việc chuyển tiền đặt cọc, tiền dịch vụ hóa thức hóa thành tiền mua bán nhà cũng vô hiệu và vẫn phải phân ra 03 loại tiền thanh toán như bị đơn đã trình bày. Hợp đồng hợp thức hóa nhà đất ngày 05/7/2017 là hợp đồng hoàn toàn độc lập với hợp đồng mua bán nhà. Theo hợp đồng này, tiền thuế (thực chất là tiền sử dụng đất) và tiền công cho bên làm dịch vụ là 9.600.000.000

đồng, nguyên đơn đã thanh toán 5.600.000.000 đồng. Đây không phải quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà nên đề nghị Tòa án không giải quyết số tiền 5.600.000.000 đồng trong vụ này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị N P là Luật sư Bùi Thanh B trình bày: Nhà đất các bên tiến hành mua bán gồm có căn nhà 304B và 304B/1 Đường A đã có chủ quyền và phần đất còn lại là 957m² chưa có chủ quyền. Hợp đồng đặt cọc giữa các bên đảm bảo điều kiện về chủ thể, hình thức và các bên đều tự nguyện nên có hiệu lực pháp luật. Việc không ký được hợp đồng mua bán có công chứng là lỗi của cả hai bên. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 23.800.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận về việc bên bán tiến hành các thủ tục làm ra giấy tờ nhà đất với giá 9.600.000.000 đồng và số tiền này không nằm trong giá mua bán nhà đất. Theo hợp đồng ngày 10/7/2018 thì phải đến tháng 11/2018 mới hết thời hạn làm chủ quyền nhưng bà N đã làm đơn tranh chấp dẫn đến phía bà P không thể làm được giấy tờ. Do đó, bị đơn không đồng ý hoàn trả số tiền này. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi số tiền 5.600.000.000 đồng và sẽ giải quyết số tiền này trong một vụ kiện khác khi có yêu cầu khởi kiện của đương sự. Trường hợp Tòa án vẫn giải quyết về số tiền này thì cần xác định 5.600.000.000 đồng không phải tiền mua bán nhà đất. Căn cứ khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở, khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự, các bên thỏa thuận mua bán 02 căn nhà đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng hợp đồng mua bán không có công chứng nên vô hiệu. Căn cứ khoản 9 Điều 6 và điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở; Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự, các hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là vô hiệu. Đề nghị Tòa án không xem xét về nội dung hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn dẫn chứng việc phía bị đơn vi phạm thời hạn làm giấy tờ, giao nhà, thế chấp nhà để chứng minh bị đơn có lỗi và yêu cầu bồi thường thiệt hại là không đúng vì cần xem xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu kể từ thời điểm ký kết. Cho dù bị đơn có làm giấy tờ nhà đất, có thể chấp tài sản hay không thì hợp đồng giao kết giữa các bên vẫn vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP thì trong trường hợp hợp đồng đã có thỏa thuận về đặt cọc thì không được yêu cầu bồi thường về chênh lệch giữa giá mua bán và giá thị trường. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Nếu xác định nguyên đơn có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại thì phải tính trên số tiền thực hiện hợp đồng mua bán là 38.860.000.000 đồng. Biên bản định giá số 1087 ngày 23/10/2020 thể hiện nhiều vi phạm như phần giá đất chỉ có 02 thành viên hội đồng định giá bỏ phiếu; nhà số 304B và 304B/1 có vị trí khác nhau nhưng định giá như nhau; việc tính toán giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất chưa có chủ quyền không phù hợp với pháp luật và thực tế, chưa tính trừ chi phí đo vẽ, lệ phí trước bạ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ kết quả định giá theo Biên bản định giá số 1087. Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tòa án không xác định rõ số tiền mỗi bị đơn phải trả, không xác định giá trị tài sản bị phong tỏa là bao nhiêu và phong tỏa một phần tài sản không thể phân chia của người có nghĩa

vụ, phong tỏa tài sản đã thế chấp tại ngân hàng là trái quy định. Tòa án không gửi cho cơ quan thi hành án các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018. Căn nhà số 19/71 và 19/63/3 Trần Bình Trọng, Phường 5, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trang và ông Huỳnh Hồng P. Ông P không phải là người có nghĩa vụ nên việc Tòa án phong tỏa phần tài sản của bà Trang là không đúng vì không thể phong tỏa một phần căn nhà. Do đó, đề nghị Tòa án hủy bỏ các biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng tại các quyết định số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 và số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018.

Ông Trần Thanh T - đại diện hợp pháp của các bị đơn: ông Đinh Văn S, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Svà những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T là bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H và ông Nguyễn Văn T *Tín trình bày:* Các bị đơn thống nhất với phần trình bày của bà P và các luật sư. Các bị đơn xác định giá mua bán nhà đất là 68.800.000.000 đồng. Số tiền 3.800.000.000 đồng bà P đã nhận theo Phụ lục hợp đồng đặt cọc được tính là tiền các bị đơn đã nhận. Số tiền bà P vay của nguyên đơn là 3.500.000.000 đồng trong đó bao gồm 3.000.000.000 vào ngày 23/04/2018 và 500.000.000 đồng ngày 26/05/2018 các bị đơn cũng thống nhất tính vào tiền mua bán nhà các bị đơn đã nhận như bà P đã trình bày. Ngày 26/11/2018, tất cả các bị đơn đã ký đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tuyên chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 02/4/2017 và các thỏa thuận kèm theo hợp đồng đặt cọc; yêu cầu được hưởng số tiền đặt cọc là 23.800.000.000 đồng. Ngày 15/6/2020 bà P đã đại diện cho các bị đơn rút lại đơn yêu cầu phản tố ngày 26/11/2018 và nộp lại đơn phản tố ngày 15/6/2020 với nội dung đề nghị Tòa án tuyên các giao dịch về đặt cọc là có hiệu lực pháp luật; các bị đơn sẽ trả lại nguyên đơn số tiền 23.800.000.000 đồng; đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền 6.060.000.000 đồng và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại là 14.075.750.140 đồng; tuyên bố các giao dịch mua bán nhà ở là vô hiệu và đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 38.400.000.000 đồng và trả làm nhiều đợt. Các bị đơn hoàn toàn đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà P trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm. Do bà P đã đóng tạm ứng án phí và Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bà P nên các bị đơn không đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố. Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố của bà P cũng là giải quyết các yêu cầu của các bị đơn.

Ông Trần Thanh T – đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Đinh Lê Diên T *trình bày:* Ông Trung thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà P. Các số tiền ông Trung đã ký nhận tại các giấy biên nhận được phân thành 03 loại tiền như bà P và các luật sư đã trình bày. Ngày 09/11/2018 ông có nộp đơn yêu cầu phản tố với nội dung giống đơn yêu cầu phản tố bà P đã nộp cùng ngày. Do bà P đã đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố này nên ông không yêu cầu được đóng tạm ứng án phí. Ngày 26/11/2018 ông cũng đã ký với đơn phản tố cùng các bị đơn khác, sau đó bà P đã đại diện các bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng

đặt cọc. Ông Trung xác định hoàn toàn đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà P trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm. Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố của bà P cũng là giải quyết yêu cầu phản tố của ông.

Bà Đinh Thị N P đại diện cho các bị đơn là ông Đinh Văn S, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, ông Đinh Lê Điền T trình bày: Thống nhất với các ý kiến và yêu cầu của bà P, các luật sư và ông Trần Thanh T đã trình bày tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Hồng P do bà Đinh Thị N P đại diện trình bày: Ông P là chồng của bà Đinh Thị Thu T. Căn nhà 304B/1 Đường A là tài sản chung của ông P và bà Trang. Ông P có biết việc bà Trang nhận số tiền 10.000.000.000 đồng của nguyên đơn để bán căn nhà 304B/1 Đường A và phần thừa kế của bà Trang đối với nhà đất còn lại tại 304 Đường A cho nguyên đơn. Tuy nhiên, ông P không liên quan gì đến việc đặt cọc, mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và các bị đơn. Ngày 13/01/2018 ông P và bà Trang đã chuyển nhượng căn nhà 304B/1 Đường A cho ông Đinh Văn S. Ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trí Minh do bà Đinh Thị N P đại diện trình bày: Ông Minh không liên quan đến việc mua bán nhà giữa nguyên đơn và các bị đơn. Ông Minh không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hoàng Minh P, trẻ Bùi Minh D, trẻ Bùi N Minh C, ông Võ Văn H, trẻ Võ Mỹ T do ông Trần Thanh T đại diện trình bày: Bà Phương, ông Hai, trẻ Duy, trẻ Châu và trẻ Trân không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 527/2021/DS-ST ngày 27/4/2021, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 187/ QĐ-SCBSBA ngày 11/5/2021, Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị N:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận về việc ứng tiền thanh toán việc riêng của gia đình bên bán nhà và cam kết với bên mua nhà về việc mua bán nhà đất 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/12/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Lê Văn N, bà Đinh Thị Tuyết H và bà Phạm Thị N; Hợp đồng mua bán nhà đất số 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/6/2018 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Đinh Xuân N, ông Đinh Lê Điền Trung, bà Đinh Thị Mỹ P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa 2 bên đối với nhà 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/6/2018 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Đinh Xuân N, ông Đinh Lê Điền Trung, bà Đinh Thị Mỹ P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng thỏa thuận việc giải quyết mua bán giấy tay nhà đất 304B Đường A, Phường B, quận C ngày 10/7/2018 ký giữa bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

1.2. Ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, bà Đinh Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Lê Điền T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Svà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T (chết năm 2019) là bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà đã nhận là 68.260.000.000 đồng (*Sáu mươi tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị N số tiền 16.216.464.997 đồng (*Mười sáu tỷ hai trăm mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng*). Tổng số tiền là 84.476.464.997 đồng (*Tám mươi bốn tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng*).

Bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn T để lại.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị N về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất 304B Đường A, Phường B, quận C ký giữa bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2017 ký giữa ông ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị N về việc buộc ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, bà Đinh Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Lê Điền T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Svà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T (chết năm 2019) là bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại là 16.213.195.879 đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Đinh Thị N P về việc hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất 304B Đường A, Phường B, quận C ký giữa bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2017 ký giữa ông ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 07/5/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Hồng P và bị đơn gồm các ông/ bà Đinh Thị N P, Đinh Văn S, Đinh Thị Thu T, Đinh Xuân N, Đinh Lê Điền T, Đinh Xuân P, Đinh Xuân P, Nguyễn Thị H, Đặng Thị Thúy N, Lê Văn N, Đinh Thị Tuyết H, Đinh Thị Mỹ P, Nguyễn Thị Sự, Nguyễn N Thu H, Nguyễn Thụy N H, Nguyễn Văn T Tín kháng cáo toàn bộ bản án .

Ngày 11/5/2021, nguyên đơn Phạm Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án tuyên xử buộc các bị đơn liên đới bồi thường 100% thiệt hại cho nguyên đơn với số tiền 32.432.929.994 đồng.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Đinh Văn S và bà Nguyễn Thị Schết.

Ngày 10/11/2021, bị đơn bà Đinh Thị N P có đơn kháng cáo bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu, yêu cầu kháng cáo bổ sung, đồng thời có đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án gồm ông Trần Hoàng Hải; chị Đinh Huỳnh Như, anh Đinh Minh Đạt (cùng là con của ông Đinh Xuân P và bà Đặng Thị Thúy N), anh Trần Hoàng Gia (là con của bà Đinh Thị Tuyết H và ông Trần Hoàng Hải) do những người này có tên trong hộ khẩu 304B Đường A, Phường B, quận C. Đồng thời, ông Hải, chị Như, anh Đạt, anh Gia là những người có đóng góp công sức, sửa chữa, coi nới, cải tạo đất và xây dựng nhà trên đất.

Nguyên đơn bà Phạm Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đồng thời xuất trình Giấy cam kết do ông Ngô Hữu Tài – chồng bà N ký. Theo đó, ông Tài cam kết số tiền 68.260.000.000 đồng là tài sản riêng của bà N, không liên quan đến ông, ông không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án: Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng. Thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn mở phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Quyết định đưa vụ án ra

xét xử cũng như thời hạn gửi quyết định cho đương sự và Viện kiểm sát, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290 và 292 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 296, Điều 298, Điều 301, Điều 303, Điều 305 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về thủ tục bắt đầu phiên tòa và tranh tụng tại phiên tòa.

3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

4. Về nội dung:

Tính đến thời điểm Tòa án nhân dân quận C xét xử và tuyên án (ngày 27/4/2021) thì đã quá thời hạn vay theo Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201900291 ngày 28/01/2019 nhưng tại hồ sơ vụ án đến thời điểm này không có bất cứ tài liệu nào thể hiện các bên đã thực hiện hợp đồng như thế nào? đã thanh lý hợp đồng hay chưa? có tranh chấp hay không...?

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1600-LCP-201800060, số công chứng 1254 ngày 16/01/2018 tại Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Ni, bà P là nhà đất tại địa chỉ 304B Đường Đường A, Phường B, quận C. Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quy định nghĩa vụ trả nợ của ông Ni, bà P bao gồm “*nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan*”. Trong khi đó, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 là *phong tỏa phần còn lại của tài sản thế chấp (nhà đất tại địa chỉ 304B Đường Đường A, Phường B, quận C) sau khi đã trừ đi các nghĩa vụ phải thi hành cho Ngân hàng*. Việc tòa án cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng Agribank Chi nhánh Sài Gòn vào tham gia tố tụng khi đã quá thời hạn vay theo Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201900291 ngày 28/01/2019 dẫn đến phát sinh *lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan*... đã làm giảm hiệu lực của Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018.

Ngoài ra, trong quá trình cấp phúc thẩm giải quyết vụ án còn phát hiện có 04 người hiện đang thường trú tại đất đang tranh chấp nhưng chưa được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Hoàng Gia, bà Đinh Quỳnh Như, ông Đinh Minh Đạt và ông Trần Hoàng Hải.

Mặt khác, trong quá trình cấp phúc thẩm giải quyết vụ án, ông Đinh Văn S và bà Nguyễn Thị Schết, do đó phát sinh kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của 02 người này. Căn cứ Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015, xét thấy cần thiết phải tiến hành trình tự, thủ tục phân chia di sản thừa kế của ông Sang, bà Sự theo quy định của pháp luật.

Để đảm bảo cho giải quyết vụ án khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; đảm bảo cho việc thi hành bản án và đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 527/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận C giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

- Đối với đơn kháng cáo ngày 11/5/2021 của nguyên đơn bà Phạm Thị N, đơn kháng cáo ngày 07/5/2021 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Hồng P và bị đơn gồm các ông/ bà Đinh Thị N P, Đinh Văn S, Đinh Thị Thu T, Đinh Xuân N, Đinh Lê Điền T, Đinh Xuân P, Đinh Xuân P, Nguyễn Thị H, Đặng Thị Thúy N, Lê Văn N, Đinh Thị Tuyết H, Đinh Thị Mỹ P, Nguyễn Thị Sự, Nguyễn N Thu H, Nguyễn Thụy N H, Nguyễn Văn T Tín còn trong thời hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

Đối với đơn kháng cáo bổ sung ngày 10/11/2021 của bị đơn là bà Đinh Thị N P:

Xét,

Tại đơn kháng cáo ngày 07/5/2021, bà P có yêu cầu kháng cáo với các nội dung “Do khi trả tiền cho gia đình bà P, bà N trả tiền lắt nhắt, chia thành nhiều lần, do vậy đề nghị giải quyết cho gia đình cũng được giãn thời gian hoàn trả lại tiền cho bà N chứ không phải thanh toán một lần như tòa án sơ thẩm đã tuyên; Bác yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà N số tiền 16.216.464.997 đồng do bà N là người có lỗi; Bà P có nhận của bà N khoản tiền 6.060.000.000 đồng: đây là khoản phí làm dịch vụ nhà đất, không phải là tiền mua bán theo hợp đồng. Do vậy, đề nghị được giải quyết bằng một vụ án khác; Bác nội dung các khoản phí, án phí buộc phải nộp”.

Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 10/11/2021 bà P trình bày bổ sung các nội dung kháng cáo như sau:

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C ban hành là trái pháp luật vì 2 căn nhà số 19/71 và 19/69/3 Trần Bình Trọng phường 5 quận C là hai tài sản riêng biệt, không liên quan gì đến việc mua bán và tranh chấp đối với căn nhà 304B giữa hai bên.

- Giá trị tài sản của nhà và đất tại số 304 B và 304B/1 Đường A, Phường B, quận C là lớn hơn rất nhiều số tiền mà nguyên đơn đã tạm giao cho phía bị đơn. Nhưng tòa án quận C lại tiếp tục ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 12 năm 2018 phong tỏa hai căn

nhà trên đường Trần Bình Trọng cho dù hai căn nhà này không liên quan trong Hợp đồng mua bán. Việc ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là vô lý và trái pháp luật làm thiệt hại cho phía bị đơn và người liên quan là ông P.

- Sau khi định giá lại nhà đất với số tiền chênh lệch là 32.422.666.876 đồng, số tiền này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn là 14.075.750.000 đồng. Nhưng tòa sơ thẩm không cho hai bên hòa giải thỏa thuận lại. Gấp rút đưa vụ án ra xét xử và chấp nhận yêu cầu bồi thường của nguyên đơn.

- Biên bản định giá ngày 23/10/2020 tại trang cuối chỉ có hai thành viên biểu quyết tán thành 2/3.

- Bản án sơ thẩm đã xét xử và nhận định các hợp đồng đặt cọc giao kết giữa bên bán và bên mua đã ký là có hiệu lực. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của bị đơn xác định các hợp đồng đặt cọc có hiệu lực nhưng lại không giải quyết xét lỗi xem bên nào có lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán vô hiệu. Tại trang 4 phần cam kết của hai bên, thời gian ấn định hoàn tất thủ tục hợp thức hóa chủ quyền nhà đất sau khi bên A (bên bán) sẽ ra được Giấy chứng nhận nếu có sớm sẽ chậm nhất 5 tháng là vào ngày 31/8/2017 cộng thêm 7 ngày. Tuy nhiên chưa tới thời hạn này phía nguyên đơn đã nộp đơn khiếu nại, tố cáo bên bán đến các cơ quan nhà nước. Đồng thời bà N cũng gửi đơn tố cáo đến gia đình bà P tới công an quận C. Việc làm này dẫn đến hậu quả là các cơ quan có thẩm quyền đã ngừng cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất mà hai bên đã ký hợp đồng mua bán, dẫn đến có sự tranh chấp giữa hai bên. Như vậy, lỗi hoàn toàn là do phía nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hợp lệ nhưng không xét lỗi vi phạm làm hợp đồng đặt cọc không thực hiện được này của phía nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

- Bên mua (nguyên đơn) vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng đặt cọc, không thực hiện nghĩa vụ giao thêm 7.000.000.000 đồng. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng thỏa thuận việc mua bán ngày 10/7/2018.

Xét, các nội dung kháng cáo bổ sung theo đơn kháng cáo ngày 10/11/2021 của bà P có các nội dung vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, các yêu cầu kháng cáo tại đơn kháng cáo bổ sung này của bị đơn bà Đình Thị N P không được xem xét.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm:

Căn cứ Giấy báo tử số 227 ngày 28/8/2021 thì ông Đình Văn S chết ngày 28/8/2021 và Trích lục khai tử số 573 /TLKT-BS ngày 02/11/2021 thì bà Nguyễn Thị Schết ngày 09/8/2021.

Theo Công văn số 28/UBND ngày 11/01/2022 và Công văn số 99/ UBND ngày 02/3/2022 của Ủy ban nhân dân Phường B quận C về việc trả lời xác minh của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì:

- Những người thừa kế của ông Đinh Văn S gồm: ông Đinh Văn S có cha là ông Trần Văn Đồng, sinh 1896, đã chết, mẹ là bà Đinh Thị Trục, sinh 1904, đã chết, vợ là bà Nguyễn Thị B và 08 người con gồm Đinh Thị Thu T, Đinh Xuân N, Đinh Thị N P, Đinh Thị Mỹ P, Đinh Xuân P, Đinh Xuân P, Đinh Thị Tuyết H, Đinh Thị Thúy Hồng (chị Thúy Hồng sinh năm 1976, chết năm 1976, không có khai tử).

- Những người thừa kế hàng thứ nhất của bà Nguyễn Thị Sgồm: Bà S có cha là ông Nguyễn Văn Tỏi, sinh 1924, đã chết, mẹ là bà Dương Thị Tám, sinh 1932, đã chết. Bà S không có chồng con. Hàng thừa kế thứ hai của bà S gồm: Ông ngoại, bà ngoại, ông nội, bà nội của bà S không rõ tên, không rõ năm sinh. Anh chị em ruột của bà S gồm hai người là ông Nguyễn Văn T, sinh 1955, chết năm 2019, lúc còn sống ông Thành cư trú tại 304C Đường A, Phường B, quận C và bà Nguyễn Thị H, sinh 1956, cư trú tại 198/4 H, Phường 12, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, ông Nguyễn Văn T, sinh 1955, chết năm 2019 và bà Nguyễn Thị H, sinh 1956 là những người thừa kế hàng thứ hai của bà S. Ông Thành và bà S đang tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm với tư cách bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T gồm bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín là đúng quy định. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Đinh Văn S và bà Nguyễn Thị Schết. Do hàng thừa kế thứ nhất của bà S không có nên căn cứ Điều 615, Điều 651, Điều 652 Bộ luật Dân sự, khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm đưa những người thừa kế có tên nêu trên của ông Đinh Văn S và bà Nguyễn Thị Svào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Cụ thể, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Đinh Văn S gồm các ông/ bà : Đinh Thị Thu T, Đinh Xuân N, Đinh Thị N P, Đinh Thị Mỹ P, Đinh Xuân P, Đinh Xuân P, Đinh Thị Tuyết H; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Sgồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín.

[2.2] Về yêu cầu của bà P đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án gồm ông Trần Hoàng Hải, chị Đinh Huỳnh Như, anh Đinh Minh Đạt (cùng là con của ông Đinh Xuân P và bà Đặng Thị Thúy N), anh Trần Hoàng Gia, ông Trần Hoàng Hải (là con của bà Đinh Thị Tuyết H và ông Trần Hoàng Hải) do những người này có tên trong hộ khẩu 304 B Đường A Phường B quận C. Đồng thời, ông Hải, chị Như, anh Đạt, anh Gia có đóng góp công sức, sửa chữa, coi nói, cải tạo đất và xây dựng nhà trên đất.

Xét,

Căn cứ kết quả trả lời xác minh của công an Phường B quận C vào các ngày 25/02/2019, 09/9/2019 về việc xác nhận các nhân khẩu thường trú tại địa chỉ 304B, 304C Đường A Phường B quận C thì có tên các ông/bà sau đây đang cư trú: Đinh Thị N P, Đinh Xuân N, Đinh Lê Điền T, Lê Văn N, Đinh Thị Mỹ P, Nguyễn Thị Sự, Nguyễn N Thu H, Nguyễn Thụy N H, Nguyễn Văn T Tín, Lê Trí Minh, trẻ Võ Mỹ T, Võ Văn H, Nguyễn Hoàng Minh P, trẻ Bùi Nguyễn Minh Duy, trẻ Bùi N Minh C, ông Huỳnh Hồng P.

Như vậy, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ qua việc xác minh tại công an Phường B quận C là đúng quy định theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà đất đã ký giữa nguyên đơn và các bị đơn là vô hiệu, yêu cầu các bị đơn liên đới trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, không tranh chấp đòi bị đơn phải giao nhà nhưng tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa tất cả những người đang cư trú tại địa chỉ 304 B, 304C Đường A Phường B, quận C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết. Trong trường hợp này, lẽ ra tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần xác định những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà đất mà các đương sự đang tranh chấp để triệu tập họ tham gia tố tụng. Tuy nhiên, việc tòa án cấp sơ thẩm triệu tập thừa những người chỉ cư trú tại địa chỉ 304B, 304C Đường A trong khi họ không liên quan đến hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà đất đang tranh chấp cũng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không cần thiết phải sửa phần nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.3] Đối với ý kiến của bị đơn bà Đinh Thị N P về việc tòa án chưa triệu tập ông Trần Hoàng Hải, chị Đinh Huỳnh Như, anh Đinh Minh Đạt, anh Trần Hoàng Gia vào tham gia tố tụng vì họ là những người có đóng góp công sức, sửa chữa, coi nói, cải tạo đất và xây dựng nhà trên khuôn viên đất tại địa chỉ 304 B Đường A Phường B quận C:

Xét, tại tòa án cấp sơ thẩm bà P không nêu ý kiến này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P mới nêu yêu cầu này. Tuy nhiên, bà P xuất trình cho Hội đồng xét xử phúc thẩm các hóa đơn bán lẻ vật liệu xây dựng nhưng trên hóa đơn bán hàng lại thể hiện người mua hàng là “anh Bình”. Theo bà P giải thích thì “anh Bình” là chủ thầu thi công công trình tại địa chỉ 304 B Đường A, vào thời điểm xây dựng nhà giữa ông Hải và anh Bình - chủ thầu không ký kết hợp đồng thi công. Xét các chứng cứ bà P nêu ra không có cơ sở, do đó, việc bà P đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ về việc ông Trần Hoàng Hải, chị Đinh Huỳnh Như, anh Đinh Minh Đạt, anh Trần Hoàng Gia có đóng góp công sức, sửa chữa, coi nói, cải tạo đất và xây dựng nhà trên khuôn viên đất tại địa chỉ 304 B Đường A, Phường B, quận C là không có căn cứ.

[2.4] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia xét xử phúc thẩm cho rằng tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông

thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 với nội dung “*Phong tỏa phần giá trị còn lại của nhà đất số 304B/1 Đường Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Đinh Lê Điền T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 809948, số vào sổ cấp GCN: CH 03849 do UBND quận C cấp ngày 11/01/2018 sau khi trừ đi phần giá trị bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số 0030/2018/SGO-PDL22/HĐTD ngày 13/02/2018 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu - Chi nhánh Sài Gòn và ông Đinh Lê Điền T theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0030/2018/SGO-PDL22/HĐTC; số công chứng 003882 ngày 13/02/2018 tại Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh.*” và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25 tháng 10 năm 2018 với nội dung “*Phong tỏa phần giá trị còn lại của nhà đất số 304B Đường Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Lê Văn N và bà Đinh Thị N P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB691844, số vào sổ cấp GCN: CH00328 do UBND quận C cấp ngày 21/6/2010 sau khi trừ đi phần giá trị bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201800090 ngày 16/01/2018 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng Giao dịch Tân Định và ông Lê Văn N, bà Đinh Thị N P theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1600-LCP-201800060, số công chứng 1254 ngày 16/01/2018 tại Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh.*”. Tại tòa án cấp sơ thẩm, đại diện hai ngân hàng nêu trên trình bày: Việc Tòa án phong tỏa phần còn lại của tài sản thế chấp sau khi đã trừ đi các nghĩa vụ phải thi hành cho Ngân hàng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, Ngân hàng không có yêu cầu trong vụ án này và đề nghị Tòa án không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các ngân hàng này không tham gia vào giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn, nội dung biện pháp khẩn cấp tạm thời Tòa án đã áp dụng vẫn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ngân hàng trong trường hợp ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ngân hàng nên không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Do đó, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm do chưa triệu tập Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam– Chi nhánh Sài Gòn – Phòng Giao dịch Tân Định vào tham gia tố tụng là không có cơ sở.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về đối tượng mua bán, chuyển nhượng của hợp đồng.

Đối tượng mua bán, chuyển nhượng của các hợp đồng đã ký giữa nguyên đơn và các bị đơn là toàn bộ nhà đất số 304B Đường A có diện tích đất là 1044,7m² thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 74 – Bản đồ địa chính lập năm 2002 được thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 15/6/2017 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C kiểm tra ngày 21/6/2017. Trong đó, phần đất đã được công nhận chủ quyền là 87,7m², phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận là 930,6m² và phần đất thuộc đường là 26,4m². Tài sản gắn liền với đất được các bên thỏa thuận mua bán là căn nhà số 304B Đường A thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn N và bà Đinh Thị N P theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 950/2002 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27/9/2002 và căn nhà số 304B/1 Đường A thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Hồng P và bà Đinh Thị Thu T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 7903/2001 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 18/5/2001, được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI089948 ngày 11/01/2018. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà Trang và ông P đã chuyển nhượng cho ông Đinh Văn S, ông Sang chuyển nhượng cho ông Đinh Lê Điền T theo Hợp đồng số 3662 ngày 08/02/2018. Ngoài ra trên đất còn có một số công trình xây dựng tường gạch, mái tôn chưa được cấp giấy chứng nhận, các đương sự thống nhất không tính giá trị xây dựng các công trình này vào giá trị tài sản mua bán.

Theo bản kê khai nhà cửa năm 1977, ông Đinh Văn S kê khai diện tích đất là 233m², nguồn gốc đất mướn, nhà tự cất, bằng khoán đã thất lạc. Quyền sử dụng đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Đinh Văn S và bà Nguyễn Thị B (đã chết năm 1979). Ông Sang và các con chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế đối với phần tài sản của bà Nguyễn Thị B để lại.

[3.2] Xét các hợp đồng mua bán nhà đất:

Nguyên đơn và bị đơn cùng giao kết 04 hợp đồng mua bán nhà đất gồm:

Hợp đồng về việc ứng tiền thanh toán việc riêng của gia đình bên bán và cam kết với bên mua về việc mua bán nhà đất 304B ngày 25/12/2017;

Hợp đồng mua bán nhà đất số 304B Đường A ngày 14/6/2018;

Hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa 2 bên đối với nhà 304B Đường A ngày 15/6/2018;

Hợp đồng thỏa thuận việc giải quyết mua bán giấy tay 304B Đường A ngày 10/7/2018.

Nội dung của 04 hợp đồng mua bán nêu trên thể hiện phía bị đơn bán toàn bộ nhà đất số 304B Đường A Phường B quận C, diện tích 1044.7m² cho nguyên đơn với giá 65.000.000.000 đồng. Xét, bên bán ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua khi bên bán chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên cũng không được công chứng, chứng thực là vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó vô hiệu về hình thức. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 6, Điều

123 của Luật Nhà ở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[3.3] Xét các hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất:

Ngoài 04 hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên, nguyên đơn và bị đơn còn giao kết 03 Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất gồm: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/04/2017; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất ngày 02/4/2017; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 26/8/2017 với các nội dung cụ thể như sau:

- Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/04/2017 được giao kết giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N với nội dung: bên A (chủ sở hữu căn nhà và cùng thừa kế) đồng ý bán cho bên B (bà N) toàn bộ căn nhà và đất số 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán là 65.000.000.000 đồng, thanh toán chia làm 05 đợt. Tổng số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng. Ngày 03/7/2017, bà N đã đặt cọc 5.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất ngày 02/4/2017 giao kết giữa bà P và bà N ký với nội dung các bên thống nhất giá mua bán nhà 304B Đường A là 68.800.000.000 đồng nhưng chỉ ghi vào hợp đồng là 65.000.000.000 đồng. Phần tiền 3.800.000.000 đồng trả cho bà P vì bà P đã có chủ quyền. Bà N đã giao cho bà P và ông Lê Văn N đủ 3.800.000.000 đồng.

- Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 26/8/2017 được xác lập giữa ông Sang, bà P và bà N với nội dung thống nhất giá mua bán nhà đất là 65.000.000.000 đồng. Thanh toán như sau:

+ Đợt 1: Ông Sang, bà P đã đại diện nhận 5.000.000.000 đồng.

+ Đợt 2: Ngày 24/5/2017: Bên mua đã đặt cọc 15.000.000.000 đồng. Trong đó, 10.000.000.000 đồng dùng để giao dịch riêng với bà Trang và ông P về việc mua lại căn nhà 304B/1 và phần bà Trang được hưởng thừa kế. Số tiền này đã được chuyển vào tài khoản của bà Trang ngày 24/5/2017 và bà Trang, ông P đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà N. Số tiền 5.000.000.000 đồng để giao dịch với các hộ còn lại.

Tại hợp đồng này còn có nội dung ghi nhận bên bán đã nhận của bên mua 5.000.000.000 đồng vào ngày 05/7/2017 để dùng vào việc làm giấy tờ và ngày 26/8/2017 bên bán đã nhận tiếp số tiền 5.000.000.000 đồng. Bên bán cam kết đã nhận đủ số tiền bán nhà là 30.000.000.000 đồng, tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà. Số tiền còn lại sẽ nhận làm hai đợt. Khi ông Đinh Văn S và bà Phạm Thị N ký hợp đồng tại phòng công chứng sẽ nhận 25.000.000.000 đồng và khi giao nhà sẽ nhận 10.000.000.000 đồng.

Cả 03 hợp đồng nói trên thể hiện bên bán và bên mua cùng thỏa thuận về việc nếu bên bán không bán sẽ phải đền bù 03 lần số tiền đã đưa và nếu bên mua không mua thì mất số tiền đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở đối với toàn bộ nhà đất số 304B

Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi nhà đất được cấp giấy chứng nhận.

Xét, các chủ thể khi tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Nội dung của các hợp đồng đặt cọc này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại tòa án, các đương sự cũng xác nhận việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự nhầm lẫn, lừa dối hay ép buộc ký các hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 117, khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định 03 Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất nêu trên đã đảm bảo các yếu tố có hiệu lực của hợp đồng nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng đặt cọc này vô hiệu là có cơ sở.

Xét,

Hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2017 được giao kết sau hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2017 nên các bên phải có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2017. Theo nội dung thỏa thuận giữa hai bên thì khi ký hợp đồng tại phòng công chứng bên bán sẽ nhận 25.000.000.000 đồng, khi giao nhà sẽ nhận 10.000.000.000 đồng, thời gian để hoàn tất thủ tục công chứng là sau khi bên bán có giấy chứng nhận, nếu có sớm thì chậm nhất là 05 tháng tính theo hợp đồng làm giấy tờ đã ký là hợp đồng thỏa thuận về việc hợp thức hóa nhà đất số 304B Đường A ngày 05/7/2017. Thời gian thực hiện dịch vụ là 05 tháng tính theo ngày ghi trên bản vẽ nội nghiệp. Khi có bản vẽ nội nghiệp thì tính từ thời điểm có bản vẽ đến ngày 20/12/2017 sẽ ra sổ hồng hợp lệ, đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Như vậy, ngày 20/12/2017 là thời điểm để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, các bên không thực hiện tiến độ thanh toán, ký kết hợp đồng theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2017 mà lại ký nhiều thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của bên bán, bên mua trong 04 hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thanh toán, cụ thể:

- Hợp đồng về việc ứng tiền thanh toán việc riêng của gia đình bên bán và cam kết với bên mua về việc mua bán nhà đất 304B ngày 25/12/2017 với nội dung: hợp đồng xác nhận ngày 03/01/2018, bên bán có nhận của bên mua số tiền 7.900.000.000 đồng và đồng ý căn trừ số tiền này vào tiền gốc của hợp đồng mua bán nhà; tổng số tiền bên bán đã nhận đến ngày 03/01/2018 là 43.500.000.000 đồng. Bên làm giấy là ông Trung cam kết sẽ hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong thời hạn 75 ngày nữa, Sổ hồng sẽ mang tên ông Sang nhưng chưa có kê khai di sản thừa kế và sẽ giao cho bên mua giữ sổ.

- Hợp đồng mua bán nhà đất số 304B Đường A ngày 14/6/2018 với nội dung ông Sang và các đồng thừa kế bán nhà cho bà N; bà P là người đại diện bên bán đã nhận tiền mua bán nhà 304B Đường A và toàn bộ số tiền bà P đã đại diện cho bên bán nhận từ trước đến nay là 58.200.00.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa 2 bên đối với nhà 304B Đường A ngày 15/6/2018 với nội dung: bên bán đã nhận của bên mua số tiền mua bán nhà là 59.200.000.000 đồng. Số tiền mua bán nhà, đóng thuế đất thổ cư còn lại là 15.400.000.000 đồng. Số tiền này bên mua sẽ thanh toán làm 02 đợt. Bên bán cam kết sẽ giao toàn bộ nhà đất với diện tích 1044.7m² cho bên mua vào ngày 26/6/2018 và mọi tranh chấp sau này nếu có sẽ chỉ căn cứ theo hợp đồng này.

- Hợp đồng thỏa thuận việc giải quyết mua bán giấy tay 304B Đường A ngày 10/7/2018 với nội dung: ngày 30/7/2018 bà N đưa số tiền 3.800.000.000 đồng cho ông Phát và ông Phát giao nhà cho bà N. Trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, nếu giấy tờ chưa xong thì bà N vẫn phải đưa tiền tạm ứng là 7.000.000.000 đồng trong đó bà Hoa, bà Sự nhận 5.000.000.000 đồng, bà Phượng nhận 2.000.000.000 đồng. Phần tiền còn lại sau khi công chứng mua bán mới giao tiền. Bên bán làm giấy tờ trong thời hạn 120 ngày.

Như vậy, 04 hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã làm thay đổi nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2017, phụ lục hợp đồng ngày 02/4/2017, hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2017. Các hợp đồng đặt cọc này không còn là giao dịch bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở như các bên đã thỏa thuận tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc. Các bên cũng đã thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất theo các thỏa thuận về thời hạn, phương thức thanh toán, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng... Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 để nhận định bên bán và bên mua đã cùng chấm dứt các hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đã ký trước đó là có căn cứ.

[3.4] Xét lỗi của các bên trong việc giao kết hợp đồng:

Các chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ thể hiện khi tham gia giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật, hoàn toàn tự nguyện và có nghĩa vụ phải biết các quy định của pháp luật về hợp đồng mà mình tham gia. Việc bị đơn cam kết sẽ tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với toàn bộ thửa đất nhưng không nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận; sử dụng nhà ở đã bán cho nguyên đơn để thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tại ngân hàng; không giao nhà đất; đo vẽ tách thửa để rao bán nhà đất...là có lỗi trong việc giao kết hợp đồng. Nguyên đơn biết rõ nhà đất giao dịch chưa có chủ quyền hợp lệ nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hai bên cùng có lỗi ngang nhau khi giao kết hợp đồng là có căn cứ.

Xét,

Tại hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 14/6/2018 có nội dung “Điều kiện 2: Bên A và Bên B đồng ý để bà Đinh Thị N P đại diện nhận tiền mua bán nhà 304B Đường A, Phường B, quận C thì toàn bộ số tiền bà P đã nhận từ trước đến nay như sau”;

Tại hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa 2 bên đối với nhà 304B Đường A ngày 15/6/2018 có nội dung “*tổng cộng số tiền mua bán nhà mà bên A đã nhận của bên B là 59.200.000.000 VNĐ (năm mươi chín tỷ hai trăm triệu đồng chẵn bên B chỉ còn giữ lại số tiền mua bán nhà và tiền đóng thuế đất thổ cư là 15.400.000.000 đồng*” và “*Do hai bên đã ký rất nhiều hợp đồng, nên hôm nay ngày 15/6/2018 sẽ chỉ tính một hợp đồng này, và giải quyết mọi vấn đề trong quá trình mua bán giữa hai bên dựa theo nội dung ghi trong hợp đồng này. Những giấy tờ mua bán nhà và giấy nhận tiền hai bên ký với nhau trước đó, vẫn có hiệu lực như nhau, không thay đổi vì bất cứ lý do gì.*”

Như vậy, số tiền các bên thỏa thuận là tiền mua bán nhà tại hai hợp đồng nêu trên bao gồm cả số tiền 23.800.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 để xác định các bên đã có thỏa thuận về việc chuyển tiền đặt cọc thành tiền thanh toán mua nhà đất và bác yêu cầu của bị đơn về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc, không tính tiền đặt cọc vào tiền mua bán nhà đất là có căn cứ.

Xét,

Nội dung thể hiện tại các giấy biên nhận, giấy nộp tiền thì số tiền các bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 68.260.000.000 đồng. Những người đã tham gia vào việc nhận tiền của nguyên đơn gồm: ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, bà Đinh Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Lê Điền T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Svà ông Nguyễn Văn T. Theo đó, số tiền các bị đơn đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2017, phụ lục hợp đồng ngày 02/4/2017, hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2017 là 23.800.000.000 đồng; số tiền nhận theo hợp đồng về việc hợp thức hóa nhà đất ngày 14/11/2017 là 5.600.000.000 đồng; số tiền thực hiện việc mua bán nhà là 38.400.000.000 đồng, 260.000.000 đồng nhận ngày 17/5/2017 để làm giấy tờ nhà và 200.000.000 đồng nhận ngày 30/10/2017 để nộp thuế phi nông nghiệp.

Ngoài ra, các bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền 5.600.000.000 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận về việc thanh toán tiền hợp thức hóa nhà và đất ngày 14/11/2017. Lời khai của các đương sự thừa nhận đây là hợp đồng dịch vụ, bên mua giao cho bên bán tiến hành các thủ tục để bên bán được cấp giấy chứng nhận, số tiền 9.600.000.000 đồng là tiền thuế, không tính vào giá mua bán trong trường hợp bên bán giao giấy chứng nhận đúng thời hạn đã ký tại hợp đồng thỏa thuận về việc hợp thức hóa nhà đất ngày 05/7/2017. Như vậy, các hợp đồng về việc hợp thức hóa nhà đất không phải là hợp đồng mua bán nhà đất. Căn cứ hợp đồng hợp thức hóa nhà đất ngày 05/7/2017, Hợp đồng thỏa thuận về việc thanh toán tiền hợp thức hóa nhà và đất ngày 14/11/2017 và hợp đồng mua bán nhà đất ngày 15/6/2018 thì trong giá mua bán nhà 68.800.000.000 đồng không bao gồm số tiền 9.600.000.000 đồng.

Xét nội dung các bên đã xác nhận tại hai hợp đồng mua bán nhà ngày 14/6/2018 và ngày 15/6/2018 thì cùng với tiền đặt cọc, số tiền 5.600.000.000 đồng đã được tính vào tiền mua nhà bên bán đã nhận của bên mua. Tại toà án cấp sơ

thẩm, bị đơn cũng xác định số tiền thực hiện hợp đồng mua bán nhà là 40.500.000.000 đồng bao gồm cả số tiền 5.600.000.000 đồng bị đơn đã nhận ngày 14/11/2017. Do đó, có căn cứ để xác định các bên đã thỏa thuận chuyển số tiền 5.600.000.000 đồng thanh toán theo hợp đồng hợp thức hóa nhà đất thành tiền thực hiện hợp đồng mua bán nhà, số tiền thuế đất thổ cư 9.600.000.000 đồng theo hợp đồng hợp thức hóa sẽ được thanh toán sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng chuyển nhượng, đăng bộ sang tên người mua. Việc tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của các bị đơn về việc tách riêng số tiền 5.600.000.000 đồng để giải quyết bằng một vụ kiện khác hoặc nếu giải quyết trong vụ án này thì phải xác định đây là tiền dịch vụ, không tính vào tiền mua bán nhà là có cơ sở.

[3.5] Xét yêu cầu yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:

Giá mua bán nhà đất theo thỏa thuận của các bên là 68.800.000.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 68.260.000.000 đồng, tương đương 99,21% giá trị mua bán. Theo Biên bản định giá số 1087 ngày 23/10/2020, giá thị trường của nhà đất số 304B Đường A là 101.491.190.400 đồng. Khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà, giá trị quyền sử dụng đất các bên đã thỏa thuận với giá nhà, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử vụ án là:

$101.491.190.400 \text{ đồng} - 68.800.000.000 \text{ đồng} = 32.691.190.400 \text{ đồng}$

Theo tỉ lệ số tiền nguyên đơn đã thanh toán thì khoản tiền chênh lệch là:

$32.691.190.400 \text{ đồng} \times 99.21\% = 32.432.929.995 \text{ đồng}.$

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 và tiêu mục 2.4 mục 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để xác định số tiền 32.432.929.995 đồng là thiệt hại khi hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở vô hiệu, đồng thời nhận định mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại, buộc bị đơn có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn số tiền là: $32.432.929.995 \text{ đồng} \times 50\% = 16.216.464.997 \text{ đồng}$ là có căn cứ.

Như vậy, tổng số tiền các bị đơn phải liên đới trả cho nguyên đơn là: $68.260.000.000 \text{ đồng} + 16.216.464.997 \text{ đồng} = 84.476.464.997 \text{ đồng}.$

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S đã chết trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm nên căn cứ Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015, những người hưởng thừa kế của ông Thành và bà Sự có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của ông Thành và bà Sự trong phạm vi di sản do ông Thành và bà Sự để lại. Do đó, Hội đồng xét xử cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3.6] Về yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Bị đơn yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đã áp dụng tại các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 và số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 với lý do Tòa án chưa xác định cụ thể số tiền mỗi bị đơn phải thi hành, phong tỏa tài sản đã bị thế chấp tại ngân hàng và phong tỏa tài sản chung của bà Trang, ông P trong khi ông P không

phải là người có nghĩa vụ và phong tỏa một phần căn nhà là tài sản không thể phân chia. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định cụ thể phần tiền phải thi hành của mỗi bị đơn mà chỉ phong tỏa phần giá trị tài sản của bị đơn sau khi đã trừ đi các nghĩa vụ bị đơn phải thanh toán cho bên nhận thế chấp theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận thế chấp. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 chỉ phong tỏa phần quyền sở hữu của bà Đinh Thị Thu T, không phong tỏa một phần căn nhà, không phong tỏa phần quyền sở hữu của ông Huỳnh Hồng P và buộc các bị đơn có trách nhiệm liên đới đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn và căn cứ Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015 để không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ các biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của bị đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận C để xét xử lại. Như đã nhận định nêu trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[3.7] Về án phí:

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên các đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Riêng ông Sang là người cao tuổi nhưng đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Sang cũng được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: do ông Đinh Văn S và bà Nguyễn Thị S đã chết trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm nên cần phải sửa lại phần án phí sơ thẩm đối với ông Sang và bà S. Bà Hoa có đơn xin miễn nộp án phí do là người cao tuổi nên được xem xét miễn án phí theo quy định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 74, Điều 138, Điều 147, Điều 148, Điều 203, Điều 284, Điều 296 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 131, Điều 288, Điều 328, Điều 357, Điều 407, Điều 422, Điều 468, Điều 615, Điều 651, Điều 652 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 9 Điều 6, Điều 123 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Phạm Thị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Hồng P và bị đơn gồm các ông/ bà Đinh Thị N P, Đinh Văn S, Đinh Thị Thu T, Đinh Xuân N, Đinh Lê Điền T, Đinh Xuân P, Đinh Xuân P, Nguyễn Thị H, Đặng Thị Thúy N, Lê Văn N, Đinh Thị Tuyết H, Đinh Thị Mỹ P, Nguyễn Thị Sự, Nguyễn N Thu H, Nguyễn Thụy N H, Nguyễn Văn T Tín.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 527/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân quận C:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị N:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận về việc ứng tiền thanh toán việc riêng của gia đình bên bán nhà và cam kết với bên mua nhà về việc mua bán nhà đất 304B Đường Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/12/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Lê Văn N, bà Đinh Thị Tuyết H và bà Phạm Thị N; Hợp đồng mua bán nhà đất số 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/6/2018 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Đinh Xuân N, ông Đinh Lê Điền Trung, bà Đinh Thị Mỹ P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa 2 bên đối với nhà 304B Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/6/2018 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P, ông Đinh Xuân N, ông Đinh Lê Điền Trung, bà Đinh Thị Mỹ P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng thỏa thuận việc giải quyết mua bán giấy tay nhà đất 304B Đường A, Phường B, quận C ngày 10/7/2018 ký giữa bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

1.2. Bà Đinh Thị N P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, bà Đinh Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Lê Điền T, bà Nguyễn Thị H, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T (chết năm 2019) gồm bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn S (chết năm 2021) gồm bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị N P, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Tuyết H; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S (chết năm 2021) gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà đã nhận là 68.260.000.000 đồng (*Sáu mươi tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị N số tiền 16.216.464.997 đồng (*Mười sáu tỷ hai trăm mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng*). Tổng số tiền là

84.476.464.997 đồng (Tám mươi bốn tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng).

- Bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn T để lại.

- Bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị N P, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Tuyết H chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của ông Đinh Văn S trong phạm vi di sản do ông Đinh Văn S để lại.

- Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Strong phạm vi di sản do bà Nguyễn Thị S để lại.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị N về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất 304B Đường A, Phường B, quận C ký giữa bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2017 ký giữa ông ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị N về việc buộc bà Đinh Thị N P, ông Lê Văn Ni, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, bà Đinh Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Lê Điền T, bà Nguyễn Thị H; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T (chết năm 2019) gồm bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn S (chết năm 2021) gồm bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị N P, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Tuyết H; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S(chết năm 2021) gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại là 16.213.195.879 đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu phân tố của bị đơn – bà Đinh Thị N P về việc hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất 304B Đường A, Phường B, quận C ký giữa bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng đặt

cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2017 ký giữa ông ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị N P và bà Phạm Thị N.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn S (chết năm 2021) gồm bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị N P, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Tuyết H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần án phí ông Sang phải chịu.

- Bà Đinh Thị N P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, bà Đinh Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Lê Điền T; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T (chết năm 2019) gồm bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Sgồm bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín và bà Nguyễn Thị H cùng phải chịu án phí là 178.728.146 đồng (một trăm bảy mươi tám triệu bảy trăm hai mươi tám ngàn một trăm bốn mươi sáu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Đinh Thị N P đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2017/0005769 ngày 15/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông bà có tên trên còn phải nộp án phí là 178.428.146 đồng (một trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm hai mươi tám ngàn một trăm bốn mươi sáu đồng).

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn S (chết năm 2021) gồm bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị N P, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Xuân P, bà Đinh Thị Tuyết H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Đinh Thị N P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N, bà Đinh Thị Mỹ P, ông Đinh Xuân P, bà Đặng Thị Thúy N, bà Đinh Thị Tuyết H, bà Đinh Thị Thu T, ông Huỳnh Hồng P, ông Đinh Xuân P, ông Đinh Lê Điền T, bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm các đương sự đã nộp theo các Biên lai số AA/2019/0089773 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089769 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089775 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089776 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089780 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089779

ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089781 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089778
ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089777 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089767
ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089768 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089770
ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089774 ngày 17/5/2021, số AA/2019/0089771
ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S(chết năm 2021) gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn N Thu H, bà Nguyễn Thụy N H, ông Nguyễn Văn T Tín phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm mà bà Nguyễn Thị Sphải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà S đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0089772 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận C;
- TAND quận C;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bích Thủy