

**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: 912 /2020/DS - PT

Ngày: 23.9.2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

**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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Tuyết Loan

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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.

Ngày 09 và 23 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 350/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 393/2020/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3607/2020/QĐ - PT ngày 20 tháng 7 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10770/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim Q, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 7/11 đường E, xã L, huyện X, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thủy R, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: Số 15, đường A, phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 8 năm 2020).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 357/9 đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số 121/20A đường X, Phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Hợp đồng ủy quyền ngày 26 tháng 8 năm 2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu U - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Bà Phan Thị I, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 357/9 đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Số 84/13 đường Bùi Viện, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bà I (Văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 04 năm 2019).

2. Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 47A đường L, phường I, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Anh S; Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 7 tháng 10 năm 2019) (có mặt ngày 09/9/2020, vắng mặt ngày tuyên án 23/9/2020).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Phan Thị Kim Q, bị đơn ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị I.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Phan Thị Kim Q cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/4/2017, ông T và bà Q ký kết hợp đồng đặt cọc tại Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng đặt cọc, bà Q đặt cọc cho ông T số tiền là 9.600.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận giá mua bán nhà, đất sau khi ông T xây dựng và hoàn công theo Giấy phép xây dựng số 01/GPXD do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 03/01/2017 là 16.600.000.000. Thời hạn đặt cọc là kể từ ngày ký hợp đồng cho đến khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất đối với 2 căn nhà nêu trên. Sau khi ông T được cấp Giấy chứng nhận thì ông T phải thông báo cho bà Q biết, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ông T thông báo, hai bên phải ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và bà Q giao cho ông T số tiền mua nhà còn lại. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Q đã giao cho ông T 9.600.000.000 đồng tiền cọc theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, bà Q còn trả cho ông T 118.000.000 đồng chi phí phát sinh, bồi dưỡng nhân công...theo Giấy ủy nhiệm chi tại Ngân hàng K ngày 6/11/2017.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền đặt cọc, ông T không tiến hành xây dựng để hoàn công, xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất nêu trên để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q theo đúng thỏa thuận, ông T liên tục gửi thông báo yêu cầu bà Q thanh toán số tiền còn lại. Bà Q không đồng ý với yêu cầu của ông T vì theo hợp đồng đặt cọc thì chỉ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng thì bà Q mới phải thanh toán số tiền còn lại cho ông T. Ngày 27/10/2017, ông T gửi thông báo cho bà Q thông báo việc sẽ bán nhà, đất nêu trên cho người khác. Việc làm của ông T là vi phạm hợp đồng đặt cọc, gây thiệt hại cho bà Q.

Do đó, bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, tiếp tục xây dựng, hoàn công nhà đất theo Giấy phép xây dựng số 01/GPXD do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 03/01/2017, ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017. Trong trường hợp Tòa án xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xác định nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V là tài sản riêng của ông T nhưng ông T không đồng ý chuyển nhượng cho bà Q thì bà Q đề nghị Tòa án tuyên buộc ông T phải trả lại cho bà Q gấp đôi tiền cọc (bao gồm tiền cọc và phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc) đồng thời đề nghị phát mãi tài sản là căn nhà nêu trên để đảm bảo khả năng thi hành án. Trong trường hợp Tòa án xác định nhà, đất nêu trên là tài sản chung của ông T và bà I nhưng vợ chồng ông T không đồng ý chuyển nhượng cho bà Q thì đề nghị Tòa án tuyên buộc vợ chồng ông T, bà I có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Q gấp đôi tiền đặt cọc, đồng

thời đề nghị phát mãi tài sản là nhà, đất nêu trên để đảm bảo khả năng thi hành án.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15/8/2018, đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 15/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Hữu T cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T là chủ sở hữu căn nhà số 122 - 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi căn nhà xây thô đến tầng 3 thì ông T có ký Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 với bà Phan Thị Kim Q. Nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 và các thỏa thuận trước đó thì bà Q sẽ tiếp tục bỏ chi phí để xây tiếp phần thô căn nhà từ tầng 4 đến tầng 6, sau đó lắp đặt thang máy và hoàn thiện căn nhà theo ý của bà Q. Khi hoàn tất toàn bộ hạng mục thì ông T sẽ tiến hành hoàn công và ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà Q.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm nghiệm thu phần thô vào ngày 21/8/2017 thì bà Q hoàn toàn không đến nhận bàn giao để tiếp tục hoàn thiện căn nhà dù ông T đã thông báo rất nhiều lần. Mặc dù trong quá trình thi công phần thô từ tầng 4 trở đi, bà Q có cử ông Lê Chí G là người đại diện giám sát và hoàn toàn nắm rõ tiến độ thi công căn nhà nhưng bà Q vẫn cố tình vi phạm hợp đồng. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 và tuyên bố bà Q mất toàn bộ tiền cọc là 9.600.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Thị I: Tại thời điểm ông T ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 thì nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V là tài sản chung của ông T và bà I. Ông T không biết và cũng không được Phòng Công chứng P yêu cầu cung cấp thông tin về vợ ông T. Do đó, ông T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà I, tuyên Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 là vô hiệu.

Ông T trình bày thêm: Tất cả các cuộc gặp gỡ, trao đổi giao dịch giữa hai bên đều có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị V, ông T đề nghị Tòa án triệu tập bà V tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 3/7/2019, bà Phan Thị I cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Phan Thị I và ông Nguyễn Hữu T là vợ chồng có tạo lập được tài sản chung là 02 căn nhà tại địa chỉ 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 2017, vợ chồng bà I có xin giấy phép xây

dựng 02 căn nhà trên hợp nhất thành 1 khối theo Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 03/01/2017 do Ủy ban nhân dân quận V cấp. Đến nay, vợ chồng bà I đã hoàn công, hợp nhất 02 căn nhà nói trên và đã được cấp Giấy chứng nhận số CH03637 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 06/11/2018. Việc bà I ký giấy cam kết tài sản riêng với nội dung xác nhận 02 nhà, đất 122 - 122A Đường S, phường D, quận V là tài sản riêng của ông T chỉ là để ông T thuận lợi trong việc làm thủ tục hoàn công, 02 căn nhà này vẫn là tài sản chung của bà I và ông T.

Việc ông T và bà Q ký hợp đồng đặt cọc, bà I hoàn toàn không biết gì. Bà I chưa từng được ông T thông báo gì về nội dung thỏa thuận giữa ông T và bà Q, việc bán nhà giá bao nhiêu, ông T đã nhận của bà Q bao nhiêu tiền bà I cũng không hề hay biết. Từ trước đến nay, bà I cũng chưa từng gặp hay trao đổi gì với bà Q. Hiện nay, bà I cũng không đồng ý bán căn nhà nêu trên. Do đó, bà I yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 giữa ông T và bà Q là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh có ông Trần Anh S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/4/2017, Công chứng viên Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận hợp đồng đặt cọc số công chứng 9917 giữa bên đặt cọc là bà Phan Thị Kim Q, bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Hữu T với đối tượng của hợp đồng là số tiền đặt cọc 9.600.000.000 đồng. Mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc mua, bán, chuyển nhượng các nhà, đất: Nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; Trong nội dung phần lời chứng của hợp đồng đặt cọc, công chứng viên có ghi: Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm công chứng Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất cứ thông tin ngăn chặn giao dịch nào đối với các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Về cơ sở pháp lý: Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy việc Công chứng viên chứng nhận hợp đồng đặt cọc đối với tài sản đặt cọc nêu trên đã căn cứ theo các quy định sau: Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với

đối tượng của hợp đồng đặt cọc là số tiền 9.600.000.000 đồng. Quy định tại điểm b khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản chỉ bắt buộc đối với những tài sản do Luật định; Quy định tại Điều 32 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì việc xác lập, thực hiện giao dịch đối với động sản mà theo quy định pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu với người thứ ba sẽ do người đang chiếm hữu động sản đó thực hiện.

Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận hợp đồng đặt cọc nêu trên, Công chứng viên đã tiến hành tra cứu phần mềm quản lý hồ sơ công chứng có thông tin giao dịch thể hiện việc bà Phan Thị I (là vợ ông Nguyễn Hữu T) và ông Nguyễn Hữu T có giao kết Hợp đồng ủy quyền liên quan đến các nhà, đất nêu trên do Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 18/4/2017, số công chứng 08846. Công chứng viên cũng đã giải thích và nhắc nhở bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc khi công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng các nhà, đất nêu trên cần cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý theo quy định về việc công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng.

Dựa trên các cơ sở pháp lý và quy định về trình tự, thủ tục thụ lý giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng, Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành công chứng hợp đồng đặt cọc giữa bà Phan Thị Kim Q và ông Nguyễn Hữu T. Việc công chứng viên Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận hợp đồng đặt cọc nêu trên có thể khẳng định là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật hiện hành.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn - bà Phan Thị Kim Q có bà Nguyễn Thị Kim Hà đại diện theo ủy quyền trình bày:

Khi ký hợp đồng đặt cọc, GCN 2 căn nhà số 122 và 122A Nguyễn Xí, Giấy phép xây dựng đều đứng tên ông T, không có tên bà I. Ông T còn cho bà Q xem giấy ủy quyền của bà I ủy quyền cho ông T đề ngày 17/4/2017 đã được Phòng Công chứng số 7 chứng nhận có nội dung bà I ủy quyền cho ông T được toàn quyền mua bán, chuyển nhượng, ký hợp đồng đặt cọc, nhận cọc 2 căn nhà nói trên nên bà Q mới đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc số 9917 tại Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh, cùng ngày 26/4/2017 hai bên có lập Phụ lục hợp đồng thỏa thuận chi tiết một số điều của hợp đồng đặt cọc và đồng thời hai bên cũng thống

nhất hủy bỏ tất cả những thỏa thuận trước đây (được thể hiện tại mục 7 của phụ lục hợp đồng).

Bà Q đã hoàn thành nghĩa vụ đặt cọc, giao cho ông T đủ 9.600.000.000 đồng tiền cọc theo đúng nội dung thỏa thuận tại hợp đồng. Ngoài ra, do tại Phụ lục hợp đồng ngày 26/4/2017 hai bên thỏa thuận bà Q sẽ chịu những chi phí phát sinh như bồi dưỡng nhân công hay những chi phí không thể có hóa đơn, chứng từ khác, nên ngày 6/11/2017 bà Q cho chuyển khoản thêm cho ông T theo giấy ủy nhiệm chi của Ngân hàng K.

Ông T cho rằng thông báo cho bà Q đến nhận phần thô căn nhà, tiếp tục hoàn thiện căn nhà là không đúng. Bởi vì Thông báo đề ngày 27/10/2017 ông T gửi cho bà Q chỉ có nội dung ông T yêu cầu bà Q thanh toán thêm 4 tỷ đồng. Mặc khác, tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận rõ trong thời gian đặt cọc, ông T phải tiếp tục hoàn thiện căn nhà theo đúng Giấy phép xây dựng số 01/GPXD, theo giấy phép này thì căn nhà hoàn thiện có 6 tầng và một số công trình phụ, ông T phải thực hiện thủ tục hoàn công, xin cấp giấy chứng nhận đối với hai căn nhà; sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận phải thông báo cho bà Q biết, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ông T thông báo thì hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Q mới phải thanh toán số tiền còn lại. Do đó, ông T yêu cầu thanh toán tiền thêm là không có cơ sở, ông T viện lý do bà Q không nhận bàn giao phần thô để tiếp tục hoàn thiện căn nhà để cho rằng bà Q vi phạm hợp đồng là không đúng. Suốt quá trình làm việc tại Tòa án, ông T viện nhiều lý do và thể hiện rõ một điều ông T đã đổi ý không muốn bán nhà cho bà Q. Bà Q khẳng định không biết bà V như ông T trình bày là ai. Bà Q khẳng định sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 hai bên không ký thêm bất kỳ thỏa thuận nào. Ông T nhiều lần đưa ra phương án bà Q thanh toán thêm tiền và ông T ký ủy quyền cho bà Q nhưng đều không được bà Q chấp nhận vì trái với thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017. Tính đến thời điểm hiện tại thì hai bên chỉ có thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017. Đề nghị Tòa án căn cứ các thỏa thuận này để xét xử vụ án, không triệu tập bà V tham gia tố tụng vì bà V không biết gì về thỏa thuận của các bên.

Đến phiên tòa ngày hôm nay, bà Q vẫn yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, vì ông T đã được cấp giấy chứng nhận nên yêu cầu ông T ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q. Bà Q có thiện chí nên trả thêm cho ông T 500.000.000 đồng. Nhưng ông T vẫn không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt

cọc, do đó bà Q yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông T phải trả cho bà Q 9.600.000.000 đồng tiền bà Q đã đặt cọc, bị phạt cọc 9.600.000.000 đồng. Riêng số tiền 118.000.000 đồng bà Q đã chuyển khoản cho ông T thì tại phiên tòa hôm nay bà không yêu cầu xem xét giải quyết. Do đó bà yêu cầu ông T phải trả tổng số tiền là 19.200.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án phát mãi nhà, đất số 122 - 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông T để thu hồi khoản tiền này cho bà Q.

Bà Q không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T, không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà I. Việc ông T, bà I cho rằng căn nhà là tài sản chung chỉ là viện lý do để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với bà Q.

Bị đơn – ông Nguyễn Hữu T có ông Nguyễn Ngọc B đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Ông rút yêu cầu đề nghị Tòa án triệu tập bà V tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

Về nội dung vụ án, giữ nguyên quan điểm như sau: Ông T là chủ sở hữu căn nhà số 122 - 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi căn nhà xây thô đến tầng 3 thì ông T có ký Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 với bà Phan Thị Kim Q. Nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 và các thỏa thuận trước đó thì bà Q sẽ tiếp tục bỏ chi phí để xây tiếp phần thô căn nhà từ tầng 4 đến tầng 6, sau đó lắp đặt thang máy và hoàn thiện căn nhà theo ý của bà Q. Khi hoàn tất toàn bộ hạng mục thì ông T sẽ tiến hành hoàn công và ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà Q.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm nghiệm thu phần thô vào ngày 21/8/2017 thì bà Q hoàn toàn không đến nhận bàn giao để tiếp tục hoàn thiện căn nhà dù ông T đã thông báo rất nhiều lần. Mặc dù trong quá trình thi công phần thô từ tầng 4 trở đi, bà Q có cử ông Lê Chí G là người đại diện giám sát và hoàn toàn nắm rõ tiến độ thi công căn nhà nhưng bà Q vẫn cố tình vi phạm hợp đồng. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 và tuyên bố bà Q mất toàn bộ tiền cọc là 9.600.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Thị I: Tại thời điểm ông T ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 thì nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V là tài sản chung của ông T và bà I. Ông T không biết và cũng không được Phòng Công chứng P yêu cầu cung cấp thông tin về vợ ông T. Do đó, ông

T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà I, tuyên Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 là vô hiệu.

Đối với lời khai của Phòng Công chứng P trong quá trình công khai chứng cứ và hòa giải thì bị đơn không đồng ý do nhận định của phòng công chứng là không đúng quy định của pháp luật về công chứng ủy quyền đối với tài sản là bất động sản và trái với luật hôn nhân và gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Thị I có ông Nguyễn Hoàng O đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Phan Thị I và ông Nguyễn Hữu T là vợ chồng có tạo lập được tài sản chung là 02 căn nhà tại địa chỉ 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 2017, vợ chồng bà I có xin giấy phép xây dựng 02 căn nhà trên hợp nhất thành 1 khối theo Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 03/01/2017 do Ủy ban nhân dân quận V cấp. Đến nay, vợ chồng bà I đã hoàn công, hợp nhất 02 căn nhà nói trên và đã được cấp Giấy chứng nhận số CH03637 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 06/11/2018. Việc bà I ký giấy cam kết tài sản riêng với nội dung xác nhận 02 nhà, đất 122 - 122A Đường S, phường D, quận V là tài sản riêng của ông T chỉ là để ông T thuận lợi trong việc làm thủ tục hoàn công, 02 căn nhà này vẫn là tài sản chung của bà I và ông T.

Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 giữa bà I và ông T được Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận có nội dung bên B (ông T) được quyền thay mặt và đại diện bên A (bà I) liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức có liên quan để thực hiện và hoàn tất các công việc. Thực hiện và xử lý các vấn đề liên quan đến việc xây dựng, nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành, đăng ký hoặc nộp hồ sơ đề nghị cấp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, bên B (ông T) được quyền thay mặt và đại diện bên A (bà I) trông coi, cho thuê, nhận cọc, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho toàn bộ phần của bên A (bà I) đối với bất động sản tại địa chỉ số 122+122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên theo quy định của pháp luật. Theo Hợp đồng ủy quyền thì ông T được nhận cọc, bán, chuyển nhượng....sau khi đăng ký hoặc cấp Giấy chứng nhận.

Việc ông T và bà Q ký hợp đồng đặt cọc, bà I hoàn toàn không biết gì. Bà I chưa từng được ông T thông báo gì về nội dung thỏa thuận giữa ông T và bà Q, việc bán nhà giá bao nhiêu, ông T đã nhận của bà Q bao nhiêu tiền bà I cũng

không hề hay biết. Từ trước đến nay, bà I cũng chưa từng gặp hay trao đổi gì với bà Q. Hiện nay, bà I cũng không đồng ý bán căn nhà nêu trên. Do đó, bà I yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 giữa ông T và bà Q là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh có ông Trần Anh S đại diện theo ủy quyền trình bày: Giữ nguyên yêu cầu đã trình bày trong các bản tự khai và các biên bản làm việc. Việc Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành công chứng hợp đồng đặt cọc giữa bà Phan Thị Kim Q và ông Nguyễn Hữu T. Việc công chứng viên Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận hợp đồng đặt cọc nêu trên khẳng định là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật hiện hành.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Căn nhà đã vẽ trên bản vẽ thì phải hoàn thiện như bản vẽ thì mới hoàn công được. Nếu nhà không sơn, không gắn cửa thì không hoàn công được. Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 giữa bà I và ông T mà chứng nhận hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 là sai. Bà I thỏa thuận sau khi đăng ký hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, bên B (ông T) được quyền thay mặt và đại diện bên A (bà I) trông coi, cho thuê, nhận cọc, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho (kể cả việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, hủy bỏ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho). Bà I ủy quyền cho ông T quyền nhận đặt cọc sau khi hoàn thiện xong tài sản. Bà Q và ông T xác nhận đã giao và nhận 9 tỷ 600 triệu đồng là tiền đặt cọc. Số tiền trên hoàn toàn không có tiền xây dựng nhà. Số tiền 118 triệu đồng nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét.

Nghĩa vụ của nguyên đơn theo hợp đồng là chịu chi phí hoàn thiện từ thời điểm công chứng hợp đồng này. Nguyên đơn không đưa tiền để hoàn thiện tài sản nên ông T nhiều lần ra thông báo nhưng nguyên đơn không hợp tác. Bà I làm giấy cam kết tài sản riêng ngày 11/5/2018 để ông T hoàn thiện và hoàn công nhà. Bà hoàn toàn không biết việc ông T mua bán với bà Q.

Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh, bà Q, ông T có lỗi vì căn cứ hợp đồng ủy quyền ký hợp đồng đặt cọc. Tài sản là tài sản chung của vợ chồng bà I và ông T, giao dịch không có bà I tham gia. Căn cứ Luật Hôn nhân và Gia

đình thì giao dịch đặt cọc là vô hiệu nên trả lại những gì đã nhận, ông T trả lại 9 tỷ 600 triệu đồng cho bà Q.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 393/2020/DS-ST ngày 04/5/2020 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim Q.

Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Phan Thị I có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Q số tiền cọc đã nhận là 9.600.000.000 đồng, bị phạt cọc số tiền là 9.600.000.000 đồng, tổng cộng là 19.200.000.000 đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phan Thị Kim Q có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông T, bà I còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu T về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 và trả lại số tiền cọc 9.600.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị I về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Phan Thị Kim Q là vô hiệu.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 52/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

5. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 51/2018/QĐ-BPBD ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Phan Thị Kim Q được nhận lại toàn bộ số tiền bảo đảm theo Giấy tạm khóa tài khoản số ACLK183612BNMR ngày 27/12/2018 tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh V ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị I và ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn tiền tạm ứng án phí 62.300.000 (Sáu mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng cho bà Phan Thị Kim Q đã nộp theo biên lai số 0003401 ngày 24/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho bà Phan Thị I đã nộp theo biên lai số 0021347 ngày 19/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho ông Nguyễn Hữu T đã nộp theo biên lai số 0005352 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 104/2020/QĐ-SCBSBA của Tòa án nhân dân quận V có nội dung như sau:

1/ Tại dòng thứ 02 từ dưới lên, trang 14 của bản án đã ghi: “ án phí trên số tiền 19.200.000.000.000 đồng phải trả cho bà Q là 127.200.000”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “án phí trên số tiền 19.200.000.000 đồng phải trả cho bà Q là 127.200.000”.

Ngày 18 tháng 5 năm 2020, bà Nguyễn Thị Kim Hà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 18, 19 tháng 5 năm 2020, bị đơn ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phan Thị I kháng cáo đề nghị tuyên Hợp đồng đặt cọc số 9917 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Phan Thị Kim Q lập ngày 26/4/2017 tại Phòng Công chứng P, TP.HCM là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không rút yêu cầu độc lập. Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đề nghị bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Nguyên đơn sẽ giao tiếp số tiền theo thỏa thuận tại hợp đồng là 7 tỷ đồng cộng với 500.000.000 đồng chi phí phát sinh, tổng cộng là 7.500.000.000 đồng. Trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đề nghị giải quyết trả lại cọc 9,6 tỷ đồng, phạt cọc 9,6 tỷ đồng, tổng cộng là 19,2 tỷ đồng, đề nghị phát mãi nhà đất để hoàn trả tiền cho nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến tại đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 giữa bà Q với ông T, vì hợp đồng này là vô hiệu. Nếu bà Q đồng ý nhận lại tiền cọc 9,6 tỷ đồng và 118.000.000 đồng chi phí phát sinh thì ông T hoàn trả lại; nếu bà Q không đồng ý nhận lại tiền cọc 9,6 tỷ đồng và 118.000.000 đồng chi phí phát sinh, đề nghị xử lý theo Điều 3, 4 của Hợp đồng đặt cọc bà Q bị mất cọc. Bị đơn không đồng ý yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn, lý do quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng, cấp sơ thẩm không xem xét Điều 4.1, các Điều 3, 7, 8 của hợp đồng đặt cọc; Phụ lục hợp đồng ký cùng ngày với hợp đồng đặt cọc và biên bản làm việc ngày 6/5/2017 giữa bà Q và ông T để xem xét lỗi của bà Q. Bà Q là người vi phạm hợp đồng, do đó bị đơn cũng không đồng ý yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị I trình bày: bà I kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đây là tài sản chung vợ chồng, bà I chưa được ông T thông báo về đặt cọc bán nhà cũng như chuyển nhượng nhà, bà I cũng không biết bà Q nên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu. Do đó, bà I đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà I là tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 giữa bà Q và ông T. Bà I không đồng ý liên đới chịu trách nhiệm gì với bà Q. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà Q, bà I không có ý kiến, Tòa xử theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu tranh luận: cấp sơ thẩm đã nhận định sai về bản chất sự việc nên quyết định của cấp sơ thẩm là quyết định trái luật. Đối chiếu hành vi ông T nhân danh bà I đã thực hiện trên thực tế và quy định trong Hợp đồng ủy quyền: ông T đã tự đàm phán, thỏa thuận bán nhà, đặt cọc với bà Q mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bà I, thông qua việc ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/4/2017; Phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2017, Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 và các văn bản sau đó; Thời điểm ông T ký Hợp đồng đặt cọc cũng không phù hợp với thời điểm mà bà I cho phép và quy định trong Hợp đồng ủy quyền; Đại diện Phòng Công chứng P không nêu được quy định pháp luật để làm cơ sở cho phát biểu việc đặt cọc bằng tiền không cần bà I ký tên. Công chứng viên Phòng Công chứng P chứng nhận cho giao dịch đặt cọc giữa ông T – bà Q đã không xác thực và không hợp pháp tại thời điểm chứng nhận. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự; Ông T đã vượt quá phạm vi ủy quyền khi đàm phán thỏa thuận mua bán, ký Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Bởi vượt quá phạm vi ủy quyền hợp pháp, nên ông T không có năng lực pháp luật dân sự để nhân danh bà I ký Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc xác lập giao dịch đặt cọc lập giữa ông T – bà Q đã vi phạm khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự, nên giao dịch đặt cọc/hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự thì giao dịch đặt cọc hay Hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì ông T phải hoàn trả lại tiền cọc. Bà Q không có quyền yêu cầu ông T, bà I tiếp tục bán căn nhà 122 và 122A Nguyễn Xí; Tính đến ngày ông T gửi thông báo, ông T là người thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn vi phạm từ việc thanh toán tiền cọc sai thỏa thuận, cho đến không thanh toán số tiền ngoài số tiền cọc đã thỏa thuận theo cam kết của chính bà Q. Bà Q đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017. Việc ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc không chỉ vì bà Q vi phạm hợp đồng này mà còn bản thân ông T không có thẩm quyền để ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Q; Bà Q vẫn yêu cầu ông T, bà I tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả thêm 500.000.000 đồng là gian dối và gây thiệt hại đến lợi ích của ông T, bà I. Về tố tụng có vi phạm như bị đơn chưa được Tòa án tổng đạt quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; không thẩm định giá trị xây dựng cho phần bị đơn đã bỏ ra; không định giá tài sản đang tranh chấp. Tuy các vi phạm tố tụng ở cấp sơ thẩm vừa nêu trên, không thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, nếu cho rằng, Hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, cần hủy bỏ, ông T hoàn tiền lại cho bà Q. Với giá trị tài

sản đã được xác định vào năm 2017 là 16.600.000.000 đồng, thì đủ để thanh toán số tiền cọc 9.600.000.000 đồng cho nguyên đơn. Nên việc hủy án không cần thiết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Nguyễn Hữu T và sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/4/2017; đồng ý để ông T trả lại số tiền cọc 9.600.000.000 đồng cho nguyên đơn. Hủy bỏ Quyết định số 52.

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

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do các bên đã không thỏa thuận rõ ràng, cụ thể và có sự nhầm lẫn về việc thực hiện hợp đồng đối với phần chi phí hoàn thiện tài sản. Đồng thời, sau khi nhận được thông báo của ông T về việc giao tiếp tiền để hoàn thiện tài sản nhưng bà Q vẫn không đồng ý thực hiện; Do đó, giao dịch giữa các bên vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015. 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; Các bên T phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Các bên đều không thỏa thuận rõ ràng, cụ thể về việc thực hiện hợp đồng đối với phần chi phí hoàn thiện tài sản, nên đều có lỗi ngang nhau, không ai phải bồi thường cho ai. Như vậy, tổng cộng bà Q đã giao cho ông T 9.718.000.000 đồng nên ông T phải trả cho bà Q số tiền này. Kháng cáo của ông T và bà I có cơ sở chấp nhận một phần; Kháng cáo của bà Q không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015; Điều 126, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 76 Luật nhà ở năm 2014; Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng; Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015; Điều 6 Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 393/2020/DS-ST ngày 4/5/2020 của Tòa án nhân dân quận V:

- + Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Q;
- + Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn – ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà I: Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 công chứng số 9917 quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng P, TP.HCM là vô hiệu, buộc ông T và bà I có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền 9.718.000.000 đồng cho bà Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 4 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên bản án số 393/2020/DS-ST. Ngày 18 và 19 tháng 5 năm 2020, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh theo 02 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 402/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 9/5/2007, cập nhật thay đổi ngày 25/10/2016; và hồ sơ gốc số 8324/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 03/12/2008, cập nhật thay đổi ngày 25/10/2016 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hữu T và bà Phan Thị I do ông Nguyễn Hữu T đứng tên trên Giấy chứng nhận. Ngày 06/11/2018, Ủy ban nhân dân quận V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH03637 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Hữu T đối với nhà đất số 122-122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26 tháng 4 năm 2017 tại Phòng Công chứng P thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị Kim Q và ông Nguyễn Hữu T.

Theo Giấy công nhận kết hôn số 23, quyền số 01/P do Ủy ban nhân dân Phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/01/1983 thì ông Nguyễn Hữu T và bà Phan Thị I là vợ chồng hợp pháp.

Vào ngày 17 tháng 4 năm 2017, tại Phòng công chứng số 7 thành phố Hồ Chí Minh, bà Phan Thị I - bên ủy quyền (Bên A) và ông Nguyễn Hữu T - bên được ủy quyền (Bên B) lập với nhau một Hợp đồng ủy quyền, có nội dung: 1. Bên B được quyền thay mặt và đại diện bên A liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức có liên quan để thực hiện và hoàn tất các công việc: thực hiện và xử lý các vấn đề liên quan đến việc xây dựng, nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành, đăng ký hoặc nộp hồ sơ đề nghị cấp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đóng các khoản thuế, lệ phí liên quan (nếu có) đối với nhà ở, quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 122+122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi được đăng ký hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, bên B được quyền thay mặt và đại diện bên A trông coi, cho thuê....nhận đặt cọc, bán, chuyển nhượng.....toàn bộ phần của bên A đối với bất động sản tại địa chỉ số 122+122A Đường S, phường D, quận V, thành phố Hồ Chí Minh nêu trên, theo quy định của pháp luật.

2. Trong phạm vi ủy quyền nêu trên, bên B được quyền.....nhận tiền từ việc đặt cọc hoặc chuyển nhượng tài sản nêu trên và giao lại cho bên A...; Thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền.

Căn cứ theo quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng ủy quyền số công chứng 08846 ngày 17/4/2017 giữa bà Phan Thị I và ông Nguyễn Hữu T là hợp pháp.

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2017, tại Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Hữu T và bà Phan Thị Kim Q ký với nhau Hợp đồng đặt cọc với các thỏa thuận sau:

- Bên A (Bên đặt cọc: bà Q) đặt cọc cho bên B (Bên nhận đặt cọc: ông T) số tiền là 9.600.000.000 đồng (Chín tỷ sáu trăm triệu đồng Việt Nam) bằng phương thức chuyển khoản hoặc giao tiền mặt 03 lần: Lần 1: giao 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng Việt Nam) vào thời điểm công chứng xong; Lần 2: giao 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng Việt Nam) vào ngày 8/5/2017. Lần 3: giao 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng Việt Nam) vào ngày 27/6/2017.

- Thời hạn đặt cọc: từ ngày ký hợp đồng này cho đến khi bên B hoàn tất thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản nêu trên.

- Mục đích đặt cọc: Để đảm bảo cho việc mua, bán, chuyển nhượng các nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, đang xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 01/GPXD do Ủy ban nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2017.

- Giá mua, bán, chuyển nhượng hai nhà, đất nêu trên là 16.600.000.000 đồng.

- Trong thời gian đặt cọc, bên B (ông T) vẫn tiếp tục xây dựng hai căn nhà theo đúng giấy phép xây dựng đã được cấp phép cho đến khi hoàn thành.....; Sau khi hoàn tất việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với hai nhà, đất nêu trên bên B (ông T) phải thông báo cho bên A (bà Q)....., trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo, nếu bên A không tiến hành công chứng và thanh toán số tiền còn lại cho bên B thì bên A mất toàn bộ tiền đặt cọc.

Nhận thấy, mục đích của việc bà Q, ông T khi ký Hợp đồng đặt cọc chỉ thỏa thuận về việc đặt cọc để đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng tài sản là nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, thành phố Hồ Chí Minh; Các bên không thỏa thuận về việc chuyển dịch quyền, nghĩa vụ đối với tài sản như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Sau khi bà I ký hợp đồng ủy quyền cho ông T thì đến ngày 19/6/2019, bà I và ông T mới lập Văn bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 08846 ngày 17/4/2017. Do đó, việc ông T ký Hợp đồng đặt cọc với bà Q vào ngày 26/4/2017 là còn trong thời hạn ủy quyền và trong phạm vi ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 08846 ngày 17/4/2017.

[4] Như vậy, Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26 tháng 4 năm 2017 tại Phòng Công chứng P thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị Kim Q và ông Nguyễn Hữu T đảm bảo về mặt chủ thể, phù hợp theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Hợp đồng có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, có nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc nêu trên thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên có giá trị pháp lý, ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do đó, việc bà Phan Thị I có yêu cầu độc lập tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26 tháng 4 năm 2017 tại Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị Kim Q và ông Nguyễn Hữu T vô hiệu không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của bà I không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[5] Về số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26 tháng 4 năm 2017 tại Phòng Công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị Kim Q và ông Nguyễn Hữu T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng thống nhất xác nhận số tiền cọc theo Hợp đồng đặt cọc là 9.600.000.000 đồng. Ông T thừa nhận đã nhận đủ 9.600.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà Q, cụ thể như sau:

- Lần 1: trước khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017, ông T ký nhận 1.200.000.000 đồng;

- Lần 2: ngày 6/5/2017, ông T ký nhận 1.400.000.000 đồng;

- Lần 3: ngày 27/6/2017 bà Q cam kết ngày 28/6/2017 chuyển khoản cho ông T 2.000.000.000 đồng và ngày 10/7/2017 chuyển khoản cho ông T 5.000.000.000 đồng. Cam kết này của bà Q được ông T xác nhận đồng ý. Thực hiện cam kết, ngày 28/6/2017, bà Q chuyển vào tài khoản ông T số tiền lần 3 theo Hợp đồng đặt cọc là 2.000.000.000 đồng; Và ngày 12/7/2017, bà Q chuyển vào tài khoản ông T số tiền lần 3 theo Hợp đồng đặt cọc là 5.000.000.000 đồng.

Như vậy, việc chuyển tiền cọc lần 3 của bà Q tuy không theo thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc nhưng đã được ông T xác nhận đồng ý cho cam kết của bà Q, phía bà Q cũng đã thực hiện đúng cam kết. Cấp sơ thẩm nhận định bà Q không vi phạm nghĩa vụ giao cọc lần 3, đã giao đủ số tiền cọc 9.600.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc cho ông T là có căn cứ.

[6] Xét về những khoản tiền ông T yêu cầu bà Q thanh toán thêm ngoài khoản tiền đặt cọc.

Theo thông báo ngày 27/10/2017 thì phía ông T yêu cầu bà Q thanh toán 4 tỷ không trễ quá tháng 10/2017, đồng thời ông T thông báo nếu bà Q vì điều kiện không có tiền thanh toán cho ông T nữa, thì báo tin bằng văn bản cho ông T

biết, ông sẽ bán (chuyển nhượng) 02 căn nhà trên cho người khác nhanh nhất và trả lại số tiền của bà Q đã đưa cho ông là 9.600.000.000 đồng.

Nhận thấy, việc ông T yêu cầu bà Q thanh toán thêm tiền, ngoài khoản tiền đặt cọc 9.600.000.000 đồng nhưng ông T không chứng minh được hai bên có sửa đổi, bổ sung điều khoản giao tiền tại hợp đồng đặt cọc. Bởi lẽ, tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá mua, bán, chuyển nhượng hai tài sản nhà, đất nêu trên là 16.600.000.000 đồng và tại mục 5 của Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 hai bên có thỏa thuận: “ Sau khi hai bên ra công chứng hợp đồng mua bán xong thì bên A (bà Q) có trách nhiệm giao hết số tiền còn lại cho bên B (ông T) là 7.000.000.000 đồng với điều kiện bên B (ông T) hỗ trợ nộp hồ sơ vào Ủy ban nhân dân quận V để sang tên”. Căn cứ vào những thỏa thuận nêu trên thì việc ông T yêu cầu bà Q thanh toán thêm 4 tỷ đồng ngày 27/10/2017 và trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông T nhiều lần yêu cầu bà Q thanh toán thêm tiền ngoài khoản tiền cọc là không có căn cứ như nhận định của cấp sơ thẩm là phù hợp.

[7] Xét trình bày của ông T về trách nhiệm xây thô và vào nội thất căn nhà: Theo ông T, tại hợp đồng viết tay ngày 15/4/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2017 hai bên có thỏa thuận, ông T chỉ xây thô đến tầng 3, từ tầng 4 đến tầng 6 trách nhiệm xây thô và vào nội thất là của bà Q nhưng bà Q không thực hiện là vi phạm hợp đồng.

Căn cứ vào Giấy phép xây dựng số 01/GPXD do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 03/01/2017 thể hiện quy mô công trình là: nhà ở 6 tầng + lửng + mái che cầu thang + tầng kỹ thuật, kết cấu tường gạch, khung sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.

Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc tại Điều 3 của Hợp đồng thể hiện: “Trong thời gian đặt cọc, bên B vẫn tiếp tục xây dựng hai nhà, đất nêu trên theo đúng giấy phép xây dựng đã được cấp phép cho đến khi hoàn thành”.

Đồng thời, tại mục 4 Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 hai bên thỏa thuận: “Số tiền bên B nhận cọc lần 2 theo hợp đồng này ngày 26/4/2017 (1.400.000.000 đồng) thì bên B có trách nhiệm chi đúng tiến độ về thời gian xây dựng phần thô cho đến hết phần xây dựng theo hợp đồng thi công và giấy phép thi công”.

[8] Như vậy, đối chiếu vào Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017, nhận thấy hai bên đã thỏa thuận ông T nhận tiền đặt cọc của bà Q 9.600.000.000 đồng, ông T có trách nhiệm chi đúng tiến độ và hoàn thành căn nhà theo đúng nội dung giấy phép xây dựng. Ngoài ra, tại mục 7 của phụ lục hợp đồng ngày 26/4/2017 hai bên còn thỏa thuận “toàn bộ các thỏa thuận trước ngày 26/4/2017 vô hiệu”. Cho nên, việc ông T viện dẫn những thỏa thuận trước ngày 26/4/2017 để cho rằng bà Q không thực hiện xây thô từ tầng 4 đến tầng 6 của căn nhà là vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở. Do đó, yêu cầu phản tố của ông T về việc hủy Hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc 9.600.000.000 đồng không được Tòa án cấp sơ

thẩm chấp nhận là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của ông T không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[9] Về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc là ký hợp đồng chuyển nhượng của bà Q.

Xét, Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 các bên thỏa thuận mục đích đặt cọc là để đảm bảo cho việc mua, bán chuyển nhượng nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; Giữa bà Q và ông T chỉ ký với nhau hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng; các bên đang thực hiện giai đoạn đặt cọc thì phát sinh tranh chấp, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà Q yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng phía ông T, bà I không đồng ý.

Căn cứ vào sự thỏa thuận của hai bên tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 về nghĩa vụ của bên B, bên B (ông T) như sau: “Trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho Bên A (bà Q) trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

Căn cứ điểm a tiểu mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP do Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 14/6/2003 về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc: “a. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự”.

Như vậy, trong trường hợp ông T, bà I không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì theo quy định pháp luật ông T, bà I bị phạt cọc; không có căn cứ buộc ông T, bà I tiếp tục thực hiện hợp đồng, ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu về việc buộc ông T, bà I tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng của bà Q.

[10] Về yêu cầu trả cọc và phạt cọc:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự cùng thống nhất số tiền đặt cọc là 9.600.000.000 đồng; Các bên đã thực hiện giao nhận đủ tiền đặt cọc. Sự thừa nhận của các đương sự là phù hợp theo thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc.

Như đã nhận định, việc hai bên không ký kết được hợp đồng mua bán, chuyển nhượng là do lỗi của phía ông T, bà I. Căn cứ vào sự thỏa thuận của hai bên tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc về: “Trả lại tài sản đặt cọc” và căn cứ điểm a tiểu mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP do

Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 14/6/2003 về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc thì việc bà Q yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 9.600.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 9.600.000.000 đồng được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[11] Về yêu cầu ông T và bà I liên đới trả tiền:

Như đã phân tích: Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2017 giữa bà I và ông T có nội dung bà I ủy quyền cho ông T được quyền định đoạt, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng, cho,...phần của bà I trong 02 nhà, đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng số 7 chứng nhận có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc ông T ký hợp đồng đặt cọc, nhận cọc của bà Q là còn trong thời hạn và trong phạm vi bà I ủy quyền cho ông T.

Đối với Giấy cam kết tài sản riêng do bà I lập vào ngày 11/5/2018 có nội dung: “...nhà đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông T nhận chuyển nhượng, tạo lập, xây dựng bằng tiền riêng, bà I không có đóng góp trong việc tạo lập tài sản....bà I không có tranh chấp, khiếu nại.”, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía ông T và bà I thừa nhận Giấy cam kết này chỉ là để cho ông T thuận tiện trong việc hoàn công. Ông T và bà I cùng xác nhận nhà đất số 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là tài sản chung vợ chồng. Đồng thời, căn cứ vào sự thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc thể hiện một phần tiền cọc ông T nhận của bà Q là để xây căn nhà 122 và 122A Đường S, phường D, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông T và bà I. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Q yêu cầu ông T và bà I có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Q số tiền cọc 9.600.000.000 đồng và bị phạt cọc 9.600.000.000 đồng, tổng cộng 19.200.000.000 đồng là có căn cứ.

Tài sản nhà đất nêu trên đã được cấp sơ thẩm ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 52/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/12/2018 để đảm bảo thi hành án. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản nhà đất nêu trên, Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với phân tích nêu trên nên không được chấp nhận.

[13] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, như đã nhận định nêu trên, đề nghị không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[14] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà I, bà Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Q phải chịu 300.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự ông T, bà I phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông T, bà I là người cao tuổi nên theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về

mức thu, miễn giảm, thu, nộp và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông T, bà I được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 328, 357, khoản 1 Điều 403 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 14/6/2003 về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Kim Q, ông Nguyễn Hữu T và bà Phan Thị I.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 393/2020/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 104/2020/QĐ-SCBSBA ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim Q.

Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Phan Thị I có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Q số tiền cọc đã nhận là 9.600.000.000 đồng, bị phạt cọc số tiền là 9.600.000.000 đồng, tổng cộng là 19.200.000.000 đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phan Thị Kim Q có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông T, bà I còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu T về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 và trả lại số tiền cọc 9.600.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị I về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc số 9917 ngày 26/4/2017 giữa ông Nguyễn Hữu T và bà Phan Thị Kim Q là vô hiệu.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 52/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

5. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 51/2018/QĐ-BPBD ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Phan Thị Kim Q được nhận lại toàn bộ số tiền bảo đảm theo Giấy tạm khóa

tài khoản số ACLK183612BNMR ngày 27/12/2018 tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh V ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị I và ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn tiền tạm ứng án phí 62.300.000 (Sáu mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng cho bà Phan Thị Kim Q đã nộp theo biên lai số 0003401 ngày 24/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho bà Phan Thị I đã nộp theo biên lai số 0021347 ngày 19/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho ông Nguyễn Hữu T đã nộp theo biên lai số 0005352 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu T, bà Phan Thị I thuộc trường hợp miễn án phí.

Bà Phan Thị Kim Q phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0087585 ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS quận V;
- TAND quận V;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương

