

**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: 676/2022/DS-PT
Ngày: 17/11/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và quyền sở hữu 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 Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa
Bà Phan Thị Út

- Thư ký phiên tòa:

Ông Chu Minh Sang
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:

Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 344/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5263/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14293/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1984 (có mặt).
Địa chỉ: A đường T, tổ G, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Gái N, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 2 Tổ F, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hà P, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: I L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng: 005616, quyền số 04, lập ngày 26 tháng 11 năm 2021 tại Văn phòng C2).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Quốc T - Luật sư Công ty L - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Bà Hà Võ Kiều K, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: A đường T, tổ G, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Kim Q, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);

3.3. Bà Hoàng Diệp Bảo Q1, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: B T, khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1984 (có mặt).

Thường trú: 88 ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên lạc: D ấp C, xã T, huyện H Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Khắc H - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 6 năm 2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H trình bày:

Tháng 01/2021, ông và bà Nguyễn Thị Gái N thỏa thuận với nhau về việc bà N bán cho ông căn nhà số B khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 với giá 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), đồng thời ông và bà N cũng thỏa thuận ông bán lại căn nhà 9 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 18 cho bà N với giá 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền chênh lệch ông sẽ trả cho bà N. Tuy nhiên, các thỏa thuận trên chỉ bằng lời nói, không lập biên bản. Sau đó, hai bên thống nhất chuyển số tiền con trai bà N là ông Nguyễn Trọng N1 vay 250.000.000 đồng của ông H t tiền cọc mua bán nhà (vay lần một vào tháng 10/2020, vay lần hai vào ngày 06/11/2020). Ngày 25/01/2021, ông H tiếp tục chuyển thêm tiền cọc qua tài khoản ngân hàng đứng tên Nguyễn Thị H1 (con dâu bà N) là vợ của N1 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngày 09/02/2021, ông H chuyển tiếp vào tài khoản nêu trên của con dâu bà N là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngày 22/4/2021, ông H

tiếp tục chuyển vào tài khoản của H1 là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng số tiền bà N nhận cọc của ông H đến ngày 22/4/2021 là 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, trước ngày 06/6/2021, nhận thấy bà N có ý không muốn bán nhà nữa nên để có chứng cứ, ngày 06/6/2021 ông H đã cùng bà N ký Giấy đặt cọc mua bán nhà đề ngày 06/6/2021 xác định bà N đã nhận của ông tiền cọc là 650.000.000 đồng. Cũng trong ngày 06/6/2021, bà N có yêu cầu nên ông đã chuyển khoản vào tài khoản Nguyễn Thị H1 để đặt cọc thêm 200.000.000 đồng. Bà N đã ký xác nhận số tiền này. Đến ngày 10/6/2021, bà N yêu cầu ông H đặt cọc thêm 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) nữa nên cùng ngày ông chuyển khoản thêm vào tài khoản của cô H1 số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) với nội dung “Nguyễn Khắc H chuyển tiền mua nhà 24/1, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh”. Đồng thời, hai bên thoả thuận huỷ bỏ giấy đặt cọc ngày 06/6/2021 ký lại giấy cọc mua bán nhà đất ngày 10/6/2021 xác nhận tổng số tiền bà N đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), số tiền mua nhà đất còn lại ông sẽ chuyển khoản vào sau khi công chứng và hai bên cũng thống nhất việc ông sẽ bán căn nhà 9 khu phố F, phường T Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N theo hình thức hoán đổi nhà đất, ông sẽ bù tiền cho bà N. Gọi là hoán đổi nhưng thực tế là hai bên ký hợp đồng bán nhà cho nhau. Việc ký hợp đồng bán hai căn nhà trên sẽ diễn ra đồng thời. Căn nhà 9 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 18 cũng như số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho bà N là tài sản chung của ông và vợ là bà Hà Võ Kiều K.

Ông H là người soạn thảo hợp đồng đặt cọc, nhưng do tin tưởng nên ông không ghi thời gian hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán nhà cho nhau. Ngày 09/6/2021 bà N có nói với ông là không muốn để việc đặt cọc kéo dài nên hẹn ông 2 ngày nữa sẽ đi công chứng. Tuy nhiên do thời gian bà N yêu cầu gấp, ông chưa chuẩn bị đủ tiền nên ông có nhắn tin cho bà N hẹn 30/6/2021 hai bên đi ký hợp đồng mua bán đổi với hai căn nhà nêu trên nhưng bà N không đồng ý, hẹn ông đến trao đổi trực tiếp. Sau đó, ông có đến gặp bà N nhưng hai bên không thống nhất được ngày đi ký hợp đồng công chứng. Đến nay, bà N đã nhận cọc để bán căn nhà trên cho người khác. Do đó, ông Nguyễn Khắc H yêu cầu bà Nguyễn Thị Gái N tiếp tục thực hiện theo giấy đặt cọc mua bán nhà đất đã ký ngày 10/6/2021, công chứng để bà N ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 24/1, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 cho ông và đồng thời ông ký hợp đồng bán căn nhà 9 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 678 tờ bản đồ

số 18 cho bà N. Ông H sẽ trả tiền chênh lệch cho bà N là 4.500.000.000 đồng. Nếu bà N không muốn mua căn nhà trên của ông thì ông cũng đồng ý và sẽ trả cho bà N tiền mua căn nhà 2 Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh còn lại là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) theo nội dung đã thoả thuận. Căn nhà số B, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ông H đang thế chấp cho ngân hàng từ 30/10/2020 đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Khắc H trình bày: Việc ông biết bà N có nhu cầu bán nhà là từ năm 2019 do ông Nguyễn Văn T1 - là nhân viên của ông giới thiệu. Những lần ông làm việc với bà N từ năm 2019 đến tháng 6/2021 đều có mặt ông T1 là người chứng kiến nội dung thoả thuận, trao đổi nên đề nghị Toà án triệu tập lấy lời khai ông T1. Ông H còn cho rằng, trao đổi qua điện thoại ngày 13/5/2021, bà N đã nói với ông hết tháng 6/2021 sẽ đi ký công chứng nhưng đến ngày 06/6/2021 bà N lại nói do là nhà thờ nên không bán nữa. Việc trao đổi này đã được ông ghi âm và chép vào ổ đĩa di động (usb) giao nộp cho Hội đồng xét xử. Ông H xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bà Gái N phải ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 2, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 cho ông. Trường hợp không thể thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà thì ông không yêu cầu bà N trả lại tiền cọc cũng như không yêu cầu phạt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị Gái N và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Nguyễn Hà P cùng trình bày: Căn nhà 2 khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà N do chồng bà là ông Nguyễn Văn D chết để thừa kế cho cá nhân bà. Năm 2020, con trai bà là ông Nguyễn Trọng N1 có vay tiền của ông Nguyễn Khắc H hai lần với số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) giống như ông H trình bày (lần một vào tháng 10/2020, lần hai vào ngày 06/11/2020). Lúc đó ông Nguyễn Khắc H nói muốn mua nhà bà N và chuyển tiền vay thành tiền cọc mua bán nhà thì bà N cũng đồng ý.

Tháng 01/2021 bà N và ông Nguyễn Khắc H thoả thuận với nhau về việc bà N bán cho ông H căn nhà số B khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 với giá 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), đồng thời hai bên cũng thoả thuận ông H bán lại căn nhà 9 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N với giá 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền chênh lệch ông H sẽ trả cho bà N. Tuy nhiên, hai bên mới thoả thuận bằng lời nói, không lập biên bản. Do bà N không

có tài khoản ngân hàng nên hai bên thống nhất chuyển thêm tiền cọc nhờ qua tài khoản của con dâu bà là vợ của N1 ngày 25/01/2021 là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), ngày 09/02/2021 là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), ngày 22/04/2021 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), cộng với số tiền ông H cho con bà N vay, tổng cộng là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Từ ngày 22/4/2021 bà N đã hối thúc ông H ký hợp đồng mua bán để bà có tiền trả ngân hàng nhưng ông H cứ hẹn mà không chịu đi ký. Đến ngày 06/6/2021 ông H và bà ký Giấy đặt cọc mua bán nhà đất thể hiện ông H đặt cọc số tiền 650.000.000 đồng, tuy nhiên giấy bà giữ không ghi ngày nhưng bà xác nhận đúng là ngày 06/6/2021. Sau đó, bà có nói với ông H là cọc thêm cho bà đủ 1.000.000.000 đồng và yêu cầu ký hợp đồng mua bán ngay nên cũng ngày 06/6/2021 ông H chuyển khoản tiếp là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Đến ngày 10/6/2021 ông H tiếp tục chuyển khoản vào tài khoản con dâu bà thêm 150.000.000 đồng là đủ 1.000.000.000 đồng nên hai bên ký lại Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 10/6/2021 và thoả thuận huỷ bỏ Giấy đặt cọc ngày 06/6/2021, thoả thuận việc bà N đã nhận của ông H 1.000.000.000 đồng để bán cho ông H căn nhà số B, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 với giá 8.000.000.000 đồng, đồng thời ông H bán cho bà N căn nhà 9 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 18 với giá 3.500.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch ông H sẽ trả cho bà N. Tuy nhiên, ông H chỉ đưa cho bà N bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03035 ngày 26/9/2014 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp nhưng không cập nhật tên ông H, vì vậy mà bà N sợ bị lừa nên không đồng ý mua bán với ông H nữa. Cũng trong ngày 10/6/2021, bà N có nói với ông H sớm đi ký hợp đồng mua bán nhưng ông H nói với bà nếu bà bán được cho ai thì bán, chỉ cần trả lại tiền cọc cho H (việc thoả thuận này được camera nhà bà ghi lại) nên ngày 18/6/2021 bà mới ký hợp đồng đặt cọc để bán nhà cho bà Hoàng Diệp Bảo Q1. Sau đó, bà N gọi ông H đến trả lại tiền cọc nhưng ông H không chịu. Nay, ông Nguyễn Khắc H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện theo giấy đặt cọc hai bên ký ngày 10/6/2021 thì bà N không đồng ý với tất cả các yêu cầu của ông H. Bà không đồng ý việc tiếp tục bán nhà cho ông Nguyễn Khắc H, cũng không đồng ý mua căn nhà của ông H như trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2021 do ông H tìm cách kéo dài, không chịu ra công chứng sang tên mua bán. Bà N đã nhiều lần thông báo cho ông Nguyễn Khắc H để giải quyết nhưng ông H cố tình không chịu hợp tác. Bà N đồng ý sẽ trả lại tiền cọc đã nhận của ông Nguyễn Khắc H là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bà Hà Võ Kiều K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà K là vợ ông Nguyễn Khắc H và có cùng ý kiến với ông H. Về căn nhà 9 khu phố F, phường T Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 678 tờ bản đồ số 18 và số tiền đặt cọc cho bà N là tài sản chung của bà và ông Nguyễn Khắc H. Trường hợp không thể thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà thì bà cũng không yêu cầu bà N trả lại tiền cọc cũng như không yêu cầu phạt cọc. Trường hợp bà N trả lại tiền đặt cọc thì đề nghị trả cho ông H.

Tại bản tự khai, ông Nguyễn Kim Q và bà Hoàng Diệp Bảo Q1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng trình bày: Ông Nguyễn Kim Q và bà Hoàng Diệp Bảo Q1 là vợ chồng. Ngày 18/6/2021, bà Q1 và bà Gái N có ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân C để mua bán, chuyển nhượng đối với nhà đất tại số B Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37. Bà Q1 đã đặt cọc số tiền là 3.500.000.000 đồng cho bà N. Số tiền này là tài sản chung của ông Q và bà Q1. Hiện nay, giữa ông H và bà N phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà nêu trên thì ông Q và bà Q1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì bà Q1 đã đặt cọc có làm hợp đồng công chứng. Hiện nay, ông Q và bà Q1 không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp thì ông bà sẽ khởi kiện vụ án khác.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Năm 2019, khi ông T1 đang làm công nhân trong Công ty do ông Nguyễn Khắc H làm giám đốc, ngay kế bên nhà bà Nguyễn Thị Gái N tại địa chỉ 2 khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên thường xuyên ăn cơm tại quán cơm của bà N. Ông không nhớ chính xác vào tháng mấy năm 2019, ông thấy treo bảng bán nhà nên hỏi thì bà N nói với ông là bà bán căn nhà trên với giá 8.500.000.000 đồng, nói ông kiếm được khách thì bà N trích cho ông 01% phí môi giới. Vì vậy, ông về nói với ông Nguyễn Khắc H. Hôm sau, vào ngày nào ông không nhớ, chỉ nhớ là gần cuối năm 2019, ông dẫn ông H qua gặp bà N, ông H có cầm theo tiền 2.000.000.000 đồng hay 3.000.000.000 đồng, ông không biết chính xác. Khi sang nhà bà N thì ông T1 đứng ở nhà ngoài, còn ông H và bà N vào nhà trong. Ông H và bà N trao đổi với nhau như thế nào thì ông T1 không biết, ông nhìn thấy ông H đưa cho bà N một bọc tiền khoảng 2.000.000.000 đồng hoặc 3.000.000.000 đồng, ông không biết chính xác. Hai bên có ký giấy tờ gì với nhau không thì ông không biết. Sau đó thì ông về công ty tiếp tục làm việc, còn ông H đi công việc riêng. Kể từ ngày hôm đó (cuối năm 2019) trở đi, ông H và bà N tự làm việc với nhau như thế nào thì ông không biết vì ông không tham

gia. Những ngày sau ông vẫn qua ăn cơm bên quán bà N, bà N hứa với ông khi nào ông H trả đủ tiền thì sẽ đưa cho ông 80.000.000 đồng phí môi giới.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Gái N tiếp tục thực hiện theo “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” ký ngày 10/6/2021, ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: 2, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 37 cho ông Nguyễn Khắc H và ông Nguyễn Khắc H ký hợp đồng bán căn nhà 9 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 18 cho bà Nguyễn Thị Gái N.

2. Hủy bỏ “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” ký ngày 10/6/2021 giữa ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Gái N do không có khả năng thực hiện. Bà Nguyễn Thị Gái N tự nguyện trả cho ông Nguyễn Khắc H số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) là tiền đặt cọc đã nhận. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 08/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn khắc H2 nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 307/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, trả hồ sơ yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

C1 đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác nhận cuối tháng 12/2019, hai bên có thỏa thuận việc bà N chuyển nhượng nhà, đất số B khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H2 với giá 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) nhưng không lập thành văn bản. Ngày 06/6/2021, hai bên ký Giấy đặt cọc mua bán nhà đất. Đến ngày 10/6/2021, hai bên thỏa thuận hủy bỏ Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 06/6/2021 và ký Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 10/6/2021, xác định ông H2 đã đặt cọc cho bà N tổng số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H không rút yêu cầu khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử trung cầu cơ quan có thẩm quyền giám định giọng nói của người phụ nữ trong USB do nguyên đơn cung cấp để có cơ sở xác định bị đơn đã thoả thuận với nguyên đơn hết tháng 6/2021 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đã thoả thuận tại Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 10/6/2021.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Gái N không xác định giọng nói trong đoạn ghi âm do nguyên đơn cung cấp là của bị đơn, không công nhận nội dung Vi bằng số 3958/2022/VB-TPLQ8 ngày 01/11/2022 do nguyên đơn cung cấp thể hiện trao đổi giữa nguyên đơn và bị đơn; không đồng ý yêu cầu trung cầu giám định giọng nói theo đề nghị của nguyên đơn. Bị đơn bà Nguyễn Thị Gái N do ông Nguyễn Hà P đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Võ Kiều K giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T1 xác nhận vào cuối năm 2019, ông có môi giới cho bà Nguyễn Thị Gái N chuyển nhượng nhà, đất 24/1 khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Khắc H với giá 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng). Nay, ông T1 giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, về số tiền đặt cọc mua bán nhà, ông T1 xác định có chứng kiến ông Nguyễn Khắc H giao cho bà Nguyễn Thị Gái N số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) nhưng ông không nhớ chính thời gian giao nhận tiền của hai bên. Ông T1 đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Vũ Quốc T có ý kiến: Quá trình đặt cọc mua bán nhà, đất 2 khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông H và bà N diễn ra trong thời gian dài từ năm 2019 đến ngày 10/6/2021. Ông H là người soạn thảo hợp đồng đặt cọc nhưng không ghi thời hạn cụ thể hai bên ký hợp đồng mua bán tại cơ quan công chứng. Bà N đã nhiều lần hỏi thúc ông H sớm đi ký hợp đồng mua bán nhà nhưng ông H luôn tìm cách kéo dài. Do ông H nói với bà N nếu bán được cho ai thì bán, chỉ cần trả lại tiền cọc cho ông H nên ngày 18/6/2021 bà N mới ký hợp đồng đặt cọc để bán nhà số B Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Hoàng Diệp Bảo Q1. Sau đó, bà N gọi ông H đến trả lại tiền cọc nhưng ông H không chịu. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H đã xác định do dịch bệnh, ông H không sắp xếp được tiền để mua nhà của bà N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ

luật Tố tụng dân sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Bị đơn tự nguyện trả lại nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiểm sát viên – Viện kiểm sát nhân dân Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, không có cơ sở xác định giữa ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Gái N có thỏa thuận ngày 30/6/2021 hai bên sẽ liên hệ cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 24/1 Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 10/6/2021. Trước khi hai bên ký Giấy đặt cọc, hai nhà đất này vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Hai bên không được Ngân hàng đang nhận thế chấp đồng ý cho chuyển nhượng tài sản đã thế chấp. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H thực hiện trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[1.2] Việc xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim Q, bà Hoàng Diệp Bảo Q1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H.

[2.1] Theo “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” ký ngày 10/6/2021 và sự thừa nhận của các bên trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Khắc H đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để mua nhà đất số B khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thửa 506, tờ bản đồ số 37 thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Gái N, đồng thời ông H cũng cam kết bán cho bà N căn nhà đất số I khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thửa 678 tờ bản đồ số 18 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Khắc H, bà Hà Võ Kiều K. Quá trình đặt cọc được thực hiện kéo dài từ cuối tháng 12/2019 và số tiền đặt cọc cũng được giao làm nhiều lần, đến ngày 10/6/2021 các bên mới chốt lại bằng “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” đề ngày 10/6/2021 nêu trên. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc không thể hiện thời gian thực hiện giao dịch chuyển nhượng, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên đã không thống nhất được thời gian nào ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng.

[2.2] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp 01 USB chứa nội dung đoạn ghi âm cuộc nói chuyện qua điện thoại giữa một người nam và một người nữ và cung cấp Vi bằng số 3958/2022/VB-TPLQ8 do Văn phòng T2 lập ngày 01/11/2022. Theo nguyên đơn trình bày: Ông đã ghi âm lại cuộc nói chuyện qua điện thoại giữa ông và bà N ngày 13/5/2021 và ngày 06/6/2021. Theo đó, ngày 13/5/2021, ông và bà N có thỏa thuận hết tháng 6/2021 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số B khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đến ngày 06/6/2021 anh em bà N không cho bà bán

nhà cho ông nữa. Tuy nhiên, bị đơn bà Nguyễn Thị Gái N không xác nhận giọng nói của người nữ trong USB là của bị đơn và không công nhận nội dung Vi bằng số 3958/2022/VB-TPLQ8 do Văn phòng T2 lập ngày 01/11/2022 được nguyên đơn cung cấp và những lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Vi bằng số 3958/2022/VB-TPLQ8 do Văn phòng T2 lập ngày 01/11/2022 không thể hiện được giọng nói của người phụ nữ trong đoạn ghi âm là của bị đơn; nguyên đơn và bị đơn xác nhận đã thoả thuận huỷ bỏ Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 06/6/2021 nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu trưng cầu cơ quan có thẩm quyền giám định giọng nói của người phụ nữ trong đoạn ghi âm đề ngày 13/5/2021 theo đề nghị của nguyên đơn. Đến ngày 10/6/2021, nguyên đơn và bị đơn thoả thuận những nội dung được nêu tại Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 10/6/2021. Trong vụ án này, nguyên đơn, bị đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 10/6/2021, do đó Hội đồng xét xử xem xét các thoả thuận giữa hai bên từ khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2021. Xét thấy, nguyên đơn là người soạn hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2021 nhưng đã không đưa các nội dung thoả thuận về thời gian, địa điểm hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đã thoả thuận; trong khi đây là điều khoản cơ bản của hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo sự thừa nhận của nguyên đơn tại Biên bản đối chất ngày 12/5/2022, ông H đã xác nhận: Trước ngày 09/6/2021, bà N có nói với ông H là không muốn để việc đặt cọc kéo dài nên hẹn ông 2 ngày nữa sẽ đi công chứng. Tuy nhiên, do thời gian bà N yêu cầu gấp, ông chưa chuẩn bị đủ tiền nên ông có nhắn tin cho bà N hẹn ngày 30/6/2021 hai bên đi ký hợp đồng mua bán đối với hai căn nhà nêu trên nhưng bà N không đồng ý, hẹn ông đến trao đổi trực tiếp. Sau đó, ông có đến gặp bà N nhưng hai bên không thống nhất được ngày đi công chứng. Phía bị đơn cũng cho rằng ngày 10/6/2021 có nói với ông H sớm đi ký hợp đồng mua bán nhưng ông H nói với bà N là nếu bán được cho ai thì bán, chỉ cần trả lại tiền cọc cho H. Nội dung này đã được ông H thừa nhận tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 26/01/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, tuy nhiên ông H cho rằng ông chỉ nói xã giao nhằm động viên bà N. Hội đồng xét xử thấy, ngày 10/6/2021 ông H đã đề nghị bà N nếu bán căn nhà đã nhận cọc của ông cho ai được thì bán đã thể hiện ý chí của ông H không muốn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến khi khởi kiện, ông H lại cho rằng chỉ là lời nói xã giao là không có cơ sở. Các chứng cứ nguyên đơn đã cung cấp không đủ cơ sở xác định ông H và bà N đã thống nhất đến ngày 30/6/2021 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đã thoả thuận.

[2.4] Theo sự xác nhận của nguyên đơn và bị đơn, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Nhà, đất tại địa chỉ 2 khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CH01172 do Ủy ban nhân dân Quận U ký cấp ngày 20/6/2011, thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Gái N ngày 05/7/2019 hiện đang đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP P1 ngày 16/4/2020 và nhà, đất tại địa chỉ 9 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CH03035 do Ủy ban nhân dân Quận U ký cấp ngày 26/9/2014, thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Khắc H ngày 11/7/2019 hiện đang đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP C3 ngày 30/10/2020. Như vậy, từ trước khi hai bên ký “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 10/6/2021” cho đến thời điểm hiện tại thì nhà, đất mà hai bên thoả thuận sẽ chuyển nhượng cho nhau vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Điều đó thể hiện cả nguyên đơn và bị đơn không chuẩn bị sẵn sàng cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh Ngân hàng đang nhận thế chấp đồng ý cho chuyển nhượng các nhà, đất này.

[2.5] Xét thấy lời trình bày của người làm chứng là ông Nguyễn Văn T1 về việc có chứng kiến ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Gái N đã giao, nhận số tiền đặt cọc mua bán nhà tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm có mâu thuẫn nhau. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T1 xác định ông nhìn thấy ông H đưa cho bà N một bọc tiền khoảng 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) hoặc 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), ông không biết chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 xác định cuối năm 2019, ông có chứng kiến ông H giao bà N 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Tuy nhiên, chính nguyên đơn và bị đơn đã xác nhận đến ngày 10/6/2021, bà N đã nhận tổng số tiền đặt cọc của ông H là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Do đó, lời khai của ông T1 tại phiên tòa phúc thẩm không làm ảnh hưởng đến bản chất của sự việc và không làm thay đổi kết quả giải quyết của vụ án.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho nguyên đơn một lần toàn bộ số tiền đã nhận cọc khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp; nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo

vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 147, Điều 328, Điều 351, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Luật phí và lệ phí năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 307/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Gái N tiếp tục thực hiện theo “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” ký ngày 10/6/2021, ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: 2, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc

thửa 506, tờ bản đồ số 37 cho ông Nguyễn Khắc H và ông Nguyễn Khắc H ký hợp đồng bán căn nhà 9 khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 18 cho bà Nguyễn Thị Gái N.

2. Hủy bỏ “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” ký ngày 10/6/2021 giữa ông Nguyễn Khắc H và bà Nguyễn Thị Gái N do không có khả năng thực hiện. Bà Nguyễn Thị Gái N tự nguyện trả một lần cho ông Nguyễn Khắc H số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) là tiền đặt cọc đã nhận khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày bản án 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Khắc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 57.500.000 đồng (năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0106680 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H được nhận lại 57.200.000 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

4.2. Bà Nguyễn Thị Gái N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Khắc H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0023812 ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Bà Nguyễn Thị Gái N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và Điều 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Đương sự;
- Lưu (T20).

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

Phạm Thị Thanh Trúc