

Bản án số: 1415/2025/DS-PT
Ngày: 07/11/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, yêu cầu bồi thường
thiệt hại

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 Nguyễn Thị Thanh Hiền
Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa
Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Thanh Trúc, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31/10/2025 và 07/11/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
858/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Toà
án nhân dân Quận 12 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6010/2025/QĐ-PT
ngày 09/10/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19783/2025/QĐ-PT
ngày 31/10/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: 419 TNV, Tổ 18, Khu phố 5, phường T, Quận M, nay là Khu phố
45 phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê
Quang H - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Ngô Đình C, sinh năm 1969.

2.2 Bà Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: 1V, Phường 8, Quận B nay là phường X, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà T1: Bà Lý Cẩm H1, sinh năm 1956. *(có mặt)*

Địa chỉ: 2 L, Phường 14, quận BT nay là phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Đình P - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

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

3.1 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968 *(có đơn xin vắng mặt)*.

3.2 Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1971 *(có đơn xin vắng mặt)*.

3.3 Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1973 *(có đơn xin vắng mặt)*.

3.4 Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1975 *(có đơn xin vắng mặt)*.

3.5 Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1979 *(có đơn xin vắng mặt)*.

3.6 Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1981 *(có đơn xin vắng mặt)*.

3.7 Bà Nguyễn Thị Huyền T2, sinh năm 1989 *(có đơn xin vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: 419 TNV, Tổ 18, Khu phố 5, phường T, Quận M, nay là Khu phố 45 phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Ông Trương Văn T3, sinh năm 1954 *(có đơn xin vắng mặt)*.

Địa chỉ: 3, Khu phố 5, phường T, Quận M nay là phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ông Trương Văn T4, sinh năm 1960 *(có đơn xin vắng mặt)*.

Địa chỉ: 29/3 TNV, Khu phố 5, phường T, Quận M nay là phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10 Ông Trương Văn T5, sinh năm 1963 *(có đơn xin vắng mặt)*.

Địa chỉ: A TNV, Khu phố 5, phường T, Quận M nay là phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11 Bà Trương Thị M, sinh năm 1965 *(có đơn xin vắng mặt)*.

Địa chỉ: Khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12 Bà Trương Thị T6, sinh năm 1956 *(có đơn xin vắng mặt)*.

Địa chỉ: 4, Khu phố 1, phường T, Quận M nay là phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T trình bày:

Bà Trương Thị K (chết 11/07/2015 – BL.42) là người tạo lập căn nhà có số tạm 26/3 TNV, Khu phố 1, phường T, Quận M, nay là phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh, sau được cấp số nhà 419 TNV, phường T, Quận M, nay là phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1860/QĐ-UB ngày

01/10/2004 (BL.77) trên diện tích đất được mẹ ruột là Nguyễn Thị T7 (chết sau bà K) cho.

Đất có tranh chấp với ông Dương Công B, đã hòa giải thành theo Thông báo số 459/TB-UBND-TNMT ngày 29/09/2011 của Ủy ban nhân dân Quận M (viết tắt là UBND): Bà Nguyễn Thị T7 và gia đình bà Trương Thị K quản lý sử dụng Khu I có diện tích 2.020,9m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 41052/ĐDBĐ-VPQ12 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 19/08/2011 (bao gồm phần diện tích 274,9m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc C1 – ranh giới theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở số 96/ĐDBĐ/QS do Công ty TNHH DV khảo sát địa chất ĐDBĐ Q lập ngày 14/07/2009). Gia đình bà Nguyễn Thị T7, gia đình bà Trương Thị K và gia đình ông Nguyễn Quốc C1 được đăng ký theo quy định.

Vào ngày 01/3/2014, mẹ của ông T là bà Trương Thị K và các anh chị em của ông T có ký kết với ông Ngô Đình C và bà Huỳnh Thanh T1 hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất bằng giấy tay. Theo đó, gia đình ông T đồng ý chuyển nhượng cho ông C, bà T1 nhà và đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 19-1, 19-2, tờ bản đồ số 44, toạ lạc tại 26/3 TNV, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 425m² với giá 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng, ông C giao cho gia đình ông T số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Do nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thoả thuận: ông C có trách nhiệm tiến hành lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian thực hiện là 06 tháng kể từ ngày 01/3/2014; khi ký hợp đồng công chứng, ông C sẽ giao tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); sau 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng công chứng, ông C sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thực hiện hợp đồng, gia đình ông có nhận thêm của ông C số tiền 279.240.000 đồng (hai trăm bảy mươi chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng), tổng cộng gia đình ông T đã nhận của ông C số tiền 779.240.000 đồng (bảy trăm bảy mươi chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

Để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, gia đình ông T đã đưa cho ông C toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến phần nhà đất nêu trên bao gồm: 02 Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 04 bản đồ hiện trạng vị trí số 24768/VPĐK ngày 19/8/2014, 01 biên lai thu TTN bằng tiền ngày 20/4/1988, 02 biên lai thu thuế nông nghiệp bằng tiền mặt ngày 28/3/1990, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 09/12/1994, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 17/11/1993, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 15/6/1995, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 11/11/1996, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 28/4/1997, 01 biên lai thu thuế nhà đất ngày 13/10/1998, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 20/3/1997, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/4/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 25/9/2000, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 14/02/2000, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 13/10/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 03/4/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 22/8/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 14/10/2003, 01 biên lai

thu phí và lệ phí ngày 20/02/2002, 02 biên lai thu thuế nhà đất ngày 25/9/2000, 01 phiếu thu tiền ngày 26/12/1987, 01 thông báo nộp thuế nhà đất ngày 23/10/2002, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/3/1999, 01 văn bản thoả thuận số 15371 ngày 04/9/2014, 01 văn bản thoả thuận số 3471 ngày 07/3/2017, 02 bản tường trình ngày 04/11/2014, 01 tờ tường trình hoặc giấy cam kết ngày 05/5/2016, 02 văn bản thoả thuận ngày 07/3/2014 và ngày 30/6/2015, 01 tờ tường trình quan hệ nhân thân, 01 đơn đề nghị đăng ký biến động, 01 văn bản thoả thuận, 01 tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, 01 tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, 01 tờ khai thuế thu nhập cá nhân, 01 tờ khai tiền sử dụng đất, 01 xác nhận vị trí nhà đất.

Đến thời điểm năm 2015 mẹ ông T là bà Trương Thị K chết, ông C vẫn chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Vào tháng 05/2014, khi ông T đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam An Phước, tỉnh Bình Dương (*Giấy chứng nhận chấp hành xong án phạt tù - BL.34: ông Nguyễn Văn T chấp hành án từ 23/11/2010 đến ngày 23/01/2018*) thì ông C tự ý tháo dỡ toàn bộ nhà của gia đình ông T và đuổi 02 người thuê nhà là ông Lý Văn H5 và ông Phạm Văn B1 ra khỏi nhà. Việc này làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các thành viên trong gia đình ông T. Do vậy, ngày 10/10/2018, ông T tiếp tục làm đơn yêu cầu ông C bồi thường thiệt hại tổng số tiền 531.500.000 đồng (năm trăm ba mươi một triệu năm trăm ngàn đồng). Tại biên bản hoà giải ngày 04/9/2019, ông T rút yêu cầu buộc ông C phải bồi thường cho gia đình ông T tổng số tiền 531.500.000 đồng (năm trăm ba mươi một triệu năm trăm ngàn đồng).

Năm 2015 bà Trương Thị K chết, sinh thời bà K có chồng là Nguyễn Văn Đ (chết 2016 – BL.43) và các con, gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị Huyền T2.

Năm 2016 bà Nguyễn Thị Huyền T2 đại diện các đồng thừa kế của bà Trương Thị K làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng UBND Quận M xác nhận đất đang có tranh chấp ranh đất với ông Nguyễn Quốc C1 nên trả đơn (BL.23, 24).

Ngày 13/09/2018, ông T có Đơn khởi kiện (BL.90) yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Ngô Đình C phải có trách nhiệm bồi thường tổng số tiền là: 531.500.000 đồng, trong đó:

1. Tiền bồi thường thiệt hại về toàn bộ 02 ngôi nhà trên do ông C phá dỡ với số tiền là 200.000.000 đồng.

2. Tiền bồi thường tiền thuê nhà bị mất do không còn nhà để cho thuê, số tiền mỗi tháng là 6.500.000 đồng/tháng, thời gian tạm tính là từ 01/5/2014 đến ngày 01/9/2018 là 51 tháng, tổng số tiền là: 331.500.000 đồng = 51 tháng x 6.500.000 đồng/tháng.

Ngày 26/09/2018, nguyên đơn có Đơn khởi kiện bổ sung (BL.102), yêu cầu:

1. Tuyên Hủy toàn bộ Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 giữa bà Trương Thị K và các anh chị em của tôi có ký với ông Ngô Đình C và bà Huỳnh Thanh T1.

2. Tuyên hủy các phụ lục hợp đồng ngày 04/3/2014, phụ lục ngày 07/3/2014, phụ lục ngày 30/7/2014, phụ lục ngày 03/9/2017.

Đồng thời yêu cầu ông C, bà T1 phải giao trả lại cho gia đình ông T bản chính các loại giấy tờ:

02 Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 04 bản đồ hiện trạng vị trí số 24768/VPĐK ngày 19/8/2014, 01 biên lai thu TTN bằng tiền ngày 20/4/1988, 02 biên lai thu thuế nông nghiệp bằng tiền mặt ngày 28/3/1990, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 09/12/1994, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 17/11/1993, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 15/6/1995, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 11/11/1996, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 28/4/1997, 01 biên lai thu thuế nhà đất ngày 13/10/1998, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 20/3/1997, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/4/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 25/9/2000, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 14/02/2000, 01 biên lai thuế nhà, đất ngày 13/10/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 03/4/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 22/8/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 14/10/2003, 01 biên lai thu phí và lệ phí ngày 20/02/2002, 02 biên lai thu thuế nhà đất ngày 25/9/2000, 01 phiếu thu tiền ngày 26/12/1987, 01 thông báo nộp thuế nhà đất ngày 23/10/2002, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/3/1999, 01 văn bản thoả thuận số 15371 ngày 04/9/2014, 01 văn bản thoả thuận số 3471 ngày 07/3/2014, 02 bản tường trình ngày 04/11/2014.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Lê Quang H trình bày: Ông đồng ý với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn và không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T rút yêu cầu: Về huỷ Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất bằng giấy tay ngày 01/3/2014 giữa gia đình nguyên đơn và ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu:

- Buộc ông C, bà T1 phải giao trả lại cho gia đình ông T bản chính các loại giấy tờ sau: 02 Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 04 bản đồ hiện trạng vị trí số 24768/VPĐK ngày 19/8/2014, 01 biên lai thu TTN bằng tiền ngày 20/4/1988, 02 biên lai thu thuế nông nghiệp bằng tiền mặt ngày 28/3/1990, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 09/12/1994, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 17/11/1993, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 15/6/1995, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 11/11/1996, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 28/4/1997, 01 biên lai thu thuế nhà đất ngày 13/10/1998, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất

nông nghiệp và thuế đất ngày 20/3/1997, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/4/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 25/9/2000, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 14/02/2000, 01 biên lai thuế nhà, đất ngày 13/10/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 03/4/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 22/8/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 14/10/2003, 01 biên lai thu phí và lệ phí ngày 20/02/2002, 02 biên lai thu thuế nhà đất ngày 25/9/2000, 01 phiếu thu tiền ngày 26/12/1987, 01 thông báo nộp thuế nhà đất ngày 23/10/2002, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/3/1999, 01 văn bản thoả thuận số 15371 ngày 04/9/2014, 01 văn bản thoả thuận số 3471 ngày 07/3/2014, 02 bản tường trình ngày 04/11/2014.

Tại đơn phản tố ngày 22/10/2018 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Ngô Đình C và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - bà Lý Cẩm HI trình bày:

Bị đơn thừa nhận vào ngày 01/3/2014, vợ chồng ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 với bà Trương Thị K và các con của bà K có ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất bằng giấy tay. Theo hợp đồng, bà K và các người con của bà K đồng ý bán cho vợ chồng ông C nhà và đất (chưa có giấy chứng nhận) tọa lạc tại số 26/3 TNV, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 425m² với giá 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Ngay sau khi ký Hợp đồng, vợ chồng ông C đã giao cho gia đình bà K số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); các lần sau, ông C và bà T1 giao tiếp cho gia đình bà K số tiền 279.240.000 đồng, tổng cộng, ông C và bà T1 đã giao cho gia đình bà K số tiền 779.240.000 đồng (bảy trăm bảy mươi chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

Nay, bị đơn đồng ý với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất bằng giấy tay và các phụ lục hợp đồng như nguyên đơn đã nêu.

Tuy nhiên, do hai bên đã có ký thêm 04 phụ lục Hợp đồng, trong đó có phụ lục hợp đồng cuối cùng ngày 03/9/2017 hai bên có điều chỉnh lại thời gian thực hiện hợp đồng như sau: “Do thông báo số 459, TB-UBND-TNMT ngày 29/9/2011 của UBND Quận M quy định diện tích 2.020,4m² được thể hiện là khu 1 trên BĐ 41052 giao cho gia đình bà Nguyễn Thị T7, gia đình bà Trương Thị K và ông Nguyễn Quốc C1 nên cấp chung 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà Trương Thị K. Ông C rút hồ sơ hợp thức hoá nhà đất về, gia đình giải quyết phần khúc mắc này. Sau khi gia đình giải quyết xong thì tiếp tục làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhà đất”. Vì vậy, nguyên đơn lấy lý do việc làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhà đất kéo dài để đơn phương xin huỷ hợp đồng thì lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn.

Do vậy, ngày 21/10/2018, ông C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc những người thừa kế của bà K trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 779.240.000đ (bảy trăm bảy mươi chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng) và đền gấp 03 lần số tiền cọc, tổng cộng là 3.116.960.000 đồng (ba tỷ một trăm mười sáu triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại các giấy tờ bản chính: Ông C cho biết, hiện ông có gởi nhiều loại giấy tờ, hồ sơ liên quan đến nhiều vụ việc về nhà đất cho người thân, ông C hứa sẽ sớm sắp xếp để tìm lại các loại giấy tờ này trả lại cho nguyên đơn, vì ông C cũng chẳng cần giữ nó để làm gì nếu hai bên huỷ Hợp đồng.

Bị đơn đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc không yêu cầu định giá tài sản trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có mặt và giữ nguyên yêu cầu phản tố, do nguyên đơn đã rút yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất bằng giấy tay ngày 01/3/2014 nên bị đơn bổ sung thêm yêu cầu:

- Huỷ hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất bằng giấy tay ngày 01/3/2014 và huỷ các phụ lục: phụ lục hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 04/3/2014, phụ lục số 2 hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 07/3/2014, phụ lục số 3 hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 30/7/2014, phụ lục hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 03/9/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị Huyền T2 lần lượt trình bày:

Các ông bà xác nhận: mẹ các ông, bà là bà Trương Thị K có ký kết với ông Ngô Đình C và bà Huỳnh Thanh T1 hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014, đối với căn nhà số 26/3 TNV, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 425m² (25m x 17m), giá bán là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Căn nhà này là tài sản do mẹ là Trương Thị K tạo lập trên đất có nguồn gốc do bà ngoại của các ông, bà là bà Nguyễn Thị T7 cho bà K.

Sở dĩ các ông, bà (con của bà K) ký tên trên Hợp đồng và các Phụ lục hợp đồng là do ông C, bà T1 bắt buộc ký tên vào chứ không phải tài sản của anh chị em bà, bà K là người có quyền quyết định việc mua bán chứ anh chị em bà không có quyền quyết định.

Nay, các ông bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đối với hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất giữa gia đình bà K và ông C, bà T1 thì các ông, bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trương Văn T5, bà Trương Thị M, bà Trương Thị T6, ông Trương Văn T4, ông Trương Văn T3 trình bày:

Các ông, bà là em ruột của bà Trương Thị K, là con ruột của bà Nguyễn Thị T7. Do bà T7 chết sau bà K nên bà T7 có liên quan đến quyền và nghĩa vụ thừa kế của bà K.

Cả 05 ông bà có tên trên đã lập văn bản năm 2018 tại địa chỉ số 419 đường TNV, phường T, Quận M (BL.16) Cam kết không tranh chấp: Toàn bộ khuôn viên đất được kẻ màu đỏ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Cổ phần trắc địa bản đồ và bất động sản T lập ngày 29/09/2018 hiện do các con của bà Trương Thị K đang quản lý, sử dụng. Các ông bà cam kết không tranh chấp đối với khuôn viên đất này.

Việc ký kết hợp đồng mua bán cũng như việc giao nhận tiền giữa bà K và các con của bà K với ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 do các bên tự thực hiện, không liên quan gì đến các ông, bà.

Nay, các ông, bà khẳng định không liên quan gì trong vụ án này. Ông T5, bà M, bà T6, ông T4, ông T3 đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất đề nghị căn cứ Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 10/7/2019 để xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 35.000.000 đồng/m² làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Người làm chứng - ông Phạm Văn B1, ông Lý Văn H5 trình bày tại Giấy xác nhận ngày 05/10/2018 (BL.64, 63): Từ ngày 05/06/2013, ông B1 và ông H5 mỗi ông có thuê của ông T một phần căn nhà có diện tích ngang 4m x dài 20m tại địa chỉ số 26/3 đường TNV, phường T, Quận M, với giá 3.000.000 đồng/tháng. Đến tháng 5/2014 bên người mua nhà của ông T yêu cầu ông B1, ông H5 dọn đi để trả mặt bằng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Toà án nhân dân Quận 12 (cũ) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

1.1 Tuyên bố hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất bằng giấy tay do bà Trương Thị K, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị Huyền T2 và ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 xác lập ngày 01/3/2014 và các phụ lục hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 04/3/2014, ngày 07/3/2014, ngày 03/9/2017 đối với phần đất có diện tích 425m², thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ thứ 8, Bộ địa chính xã TL, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại 26/3 TNV, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2 Buộc các ông (bà): Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2 liên đới chịu trách nhiệm giao trả và bồi thường cho vợ chồng

ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 tổng số tiền là 3.798.649.225 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Buộc vợ chồng ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 phải giao trả lại bản chính các loại giấy tờ sau đây cho nguyên đơn: 02 Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 04 bản đồ hiện trạng vị trí số 24768/VPĐK ngày 19/8/2014, 01 biên lai thu TTN bằng tiền ngày 20/4/1988, 02 biên lai thu thuế nông nghiệp bằng tiền mặt ngày 28/3/1990, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 09/12/1994, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 17/11/1993, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 15/6/1995, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 11/11/1996, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 28/4/1997, 01 biên lai thu thuế nhà đất ngày 13/10/1998, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 20/3/1997, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/4/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 25/9/2000, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 14/02/2000, 01 biên lai thuế nhà, đất ngày 13/10/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 03/4/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 22/8/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 14/10/2003, 01 biên lai thu phí và lệ phí ngày 20/02/2002, 02 biên lai thu thuế nhà đất ngày 25/9/2000, 01 phiếu thu tiền ngày 26/12/1987, 01 thông báo nộp thuế nhà đất ngày 23/10/2002, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/3/1999, 01 văn bản thỏa thuận số 15371 ngày 04/9/2014, 01 văn bản thỏa thuận số 3471 ngày 07/3/2014, 02 bản tường trình ngày 04/11/2014, 02 đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 01 tờ tường trình hoặc cam kết ngày 05/5/2016, 04 bản đồ hiện trạng vị trí, 02 văn bản thỏa thuận ngày 07/3/2014 và ngày 30/6/2015, 01 tờ tường trình quan hệ nhân thân, 01 đơn đề nghị đăng ký biến động, 01 văn bản thỏa thuận, 01 tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, 01 tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, 01 tờ khai thuế thu nhập cá nhân, 01 tờ khai tiền sử dụng đất, 01 xác nhận vị trí nhà đất.

Việc giao nhận tiền và các loại giấy tờ nêu trên do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu các ông bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2 chưa giao trả đủ số tiền nêu trên, thì còn phải chịu lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn về việc buộc ông Ngô Đình C bồi thường thiệt hại số tiền 331.500.000 đồng từ việc phá dỡ 02 căn nhà trên đất tại số 26/3 TNV, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 30/6/2025, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm vì lý do cấp sơ

thẩm xác định chưa đúng quan hệ tranh chấp, giải quyết vụ án vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự.

Ngày 04/7/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 468/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 12 (cũ), cho rằng Hợp đồng hứa mua hứa bán trên chỉ đang trong giai đoạn đặt cọc nên không đồng ý quan điểm giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu như cấp sơ thẩm xác định, đồng thời bản án sơ thẩm chưa giải quyết về chi phí tố tụng là thiếu sót.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Phía nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về đòi bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 531.500.000 đồng, rút yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 và hủy các Phụ lục Hợp đồng ngày 04/3/2014, ngày 07/3/2014, ngày 30/7/2014 và ngày 03/9/2017, vẫn giữ yêu cầu bị đơn phải giao lại các giấy tờ bản chính mà bị đơn đang giữ liên quan đến nhà đất 26/3 TNV, phường T, Quận M.

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo: yêu cầu sửa án sơ thẩm vì không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn, cũng như không đồng ý trả lại số tiền 3.798.649.225 đồng như án sơ thẩm tuyên, chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 779.240.000 đồng và tự nguyện trả thêm một khoản tiền lãi là 10%/năm tính trên số tiền đã nhận tính từ ngày nhận đến ngày 01/3/2025 là 909.113.333 đồng, tổng cộng là 1.688.356.333 đồng. Đối với chi phí tố tụng nguyên đơn đã tạm ứng, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu chi phí này, nay vẫn giữ nguyên ý kiến là nguyên đơn đồng ý tự chịu chi phí tố tụng đã nộp.

Phía bị đơn xác định rõ yêu cầu phản tố là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/03/2014, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc này do nguyên đơn vi phạm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, thể hiện là:

- Khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn cam kết là nhà đất không có tranh chấp nhưng thực tế lại có tranh chấp với ông Nguyễn Quốc C1, dẫn đến việc không được cấp chủ quyền vì có tranh chấp với ông Nguyễn Quốc C1, thể hiện tại các văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân Quận M.

- Nguyên đơn phải bàn giao bản chính để bị đơn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nhưng nguyên đơn lại kiện đòi thu hồi lại bản chính, là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Lỗi vi phạm thuộc về nguyên đơn, nên nguyên đơn phải trả cọc và bồi thường cọc gấp ba. Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông C giữ bản chính giấy tờ nhà để làm hồ sơ

xin cấp Giấy chứng nhận rồi tự ý rút hồ sơ mà không báo gia đình nguyên đơn nên gia đình nguyên đơn không có lỗi trong việc không làm được giấy tờ chủ quyền nhà đất, hơn nữa Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 là do bà Trương Thị K ký với ông C và bà T1, bà K chết thì hợp đồng cũng hết hiệu lực, trong khi Phụ lục hợp đồng lần thứ 4 (ngày 03/9/2017) là do các con bà K ký với bị đơn cũng không đủ chữ ký, nên bị đơn yêu cầu các đồng thừa kế của bà K thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, xác định các bên đang trong giai đoạn thực hiện việc đặt cọc, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, gia đình nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc vì đất có tranh chấp (đã có các văn bản của các cơ quan nhà nước xác định) dù theo Hợp đồng gia đình nguyên đơn cam kết là đất không có tranh chấp, nên bị đơn không thể tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận được, do đó hai bên thỏa thuận phải giải quyết tranh chấp xong thì tiếp tục, nhưng gia đình nguyên đơn chưa giải quyết thì lại khởi kiện hủy hợp đồng, mặc dù tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu hủy hợp đồng nhưng vẫn yêu cầu bị đơn trả giấy tờ nhà cho nguyên đơn, chính vì yêu cầu này của nguyên đơn nên phía bị đơn không thể tiếp tục làm hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà đất cho nguyên đơn được, do vậy bị đơn phải phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 và hủy các Phụ lục Hợp đồng ngày 04/3/2014, ngày 07/3/2014, ngày 30/7/2014 và ngày 03/9/2017. Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 do bà K và các con bà K cùng ký vô, nên Phụ lục hợp đồng lần thứ 4 (ngày 03/9/2017) mặc dù bà K chết nhưng những người con bà K cùng ký và cũng chấp nhận các giai đoạn trước đó của hợp đồng nên không thể phủ nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/7/2025.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận nội dung tự nguyện trả thêm tiền của nguyên đơn và tính lại án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông T được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có yêu cầu xét xử vắng mặt và không có yêu cầu kháng cáo, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc nêu quan điểm cho rằng Hợp đồng hứa mua hứa bán trên chỉ đang thực hiện trong giai đoạn đặt cọc nên không đồng ý quan điểm giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu như cấp sơ thẩm xác định; xét kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo: yêu cầu sửa án sơ thẩm, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn, cũng như không đồng ý trả lại số tiền 3.798.649.225 đồng như án sơ thẩm tuyên, chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 779.240.000 đồng và tự nguyện trả thêm một khoản tiền 909.113.333 đồng, tổng cộng là 1.688.356.333 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 (BL.83-86) có nội dung là bên bán (bà Trương Thị K cùng các con của bà K là các ông (bà) Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2) cam kết chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà T1 trọn phần nhà đất có diện tích 25m x 17m = 425m² tại số tạm 26/3 TNV, phường T, Quận M, với giá là 1.700.000.000 đồng, giá này là cố định không thay đổi trong bất cứ trường hợp nào, bên B (bên mua) có trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận chủ quyền nhà đứng tên bên A (bên bán) trước khi lập thủ tục chuyển nhượng; thời hạn thực hiện là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Sau khi ký kết Hợp đồng chính ngày 01/3/2014 (BL.83-86), các bên còn ký kết với nhau 04 Phụ lục hợp đồng cụ thể sau:

Phụ lục ngày 04/3/2014 (BL.82, 98): Bên A bàn giao đất cho bên B trong vòng một tháng sau khi có Giấy phép xây dựng và bên B thanh toán số tiền còn lại.

Phụ lục số 2 ngày 07/3/2014 (BL.97): điều chỉnh về số tiền thanh toán, hai bên tiếp tục xác định số tiền thanh toán 02 đợt đầu là tiền đặt cọc để đảm bảo cho hợp đồng mua bán nhà đất được thực hiện.

Phụ lục số 3 ngày 30/7/2014 (BL.95-96): điều chỉnh về diện tích, giá tiền và việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất, hai bên tiếp tục xác định số tiền

thanh toán 02 đợt đầu là tiền đặt cọc để đảm bảo cho hợp đồng mua bán nhà đất được thực hiện; điều chỉnh thời gian thực hiện hợp đồng: Hợp đồng bắt đầu có hiệu lực từ ngày 01/3/2014. Thời gian thực hiện là 06 tháng kể từ ngày ký Phụ lục số 3 (trừ trường hợp các cơ quan nhà nước có quy định không cấp giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất, hoặc trường hợp theo quy định khác của nhà nước, hoặc các trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật), hai bên được thực hiện sớm hơn thời gian này.

Phụ lục ngày 03/9/2017 (BL.79-81, 92-94): hai bên thống nhất xác định số tiền đặt cọc mà bên B (bên mua) đã giao cho bên A (bên bán) tổng cộng số tiền 779.240.000 đồng; Do Thông báo số 459/TB-UBND-TNMT của UBND Quận M ngày 29/09/2011 giao cho gia đình bà Nguyễn Thị T7, gia đình bà Trương Thị K và ông Nguyễn Quốc C1 cùng sử dụng diện tích 2020,9m², do đó ông C đã rút hồ sơ hợp thức hóa về để gia đình giải quyết khúc mắc, sau khi giải quyết xong thì tiếp tục làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhà đất.

Với các nội dung của Hợp đồng chính ngày 01/3/2014 và các Phụ lục hợp đồng trên, thể hiện nội dung của giao dịch các bên thỏa thuận là giao dịch đặt cọc với số tiền đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc thực hiện cam kết là bên bán sẽ chuyển nhượng nhà đất nêu trên và bên mua cam kết nhận chuyển nhượng nhà đất trên. Điều này phù hợp với lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của bị đơn là bị đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc (không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất). Nguyên đơn cũng xác nhận là gia đình nguyên đơn chỉ ký hợp đồng đặt cọc để cam kết về việc chuyển nhượng nhà đất và số tiền đã nhận từ bị đơn là tiền đặt cọc.

Như vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 và các Phụ lục hợp đồng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ đó xác định hợp đồng trên vô hiệu cả hình thức lẫn nội dung và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng với ý chí và sự thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có lời trình bày xác định cụ thể đối với vấn đề tranh chấp, đây là tình tiết mới được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 và các Phụ lục kèm theo, nội dung và hình thức của Hợp đồng này không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội, không vi phạm khoản 1 Điều 117 và Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 (Pháp luật về Dân sự và về đất đai không quy định về hình thức của việc đặt cọc phải được làm thành văn bản và phải công chứng hoặc chứng thực), nên phát sinh hiệu lực từ ngày ký.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm điều khoản thực hiện Hợp đồng đặt cọc về hai nội dung: Một là nguyên đơn cam kết nhà đất không có tranh chấp nhưng để xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Quốc C1; Hai là nghĩa vụ giao giấy tờ nhà đất cho bị đơn để bị đơn thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất cho nguyên đơn nhưng nay nguyên đơn lại kiện đòi lại giấy tờ

nhà; Do vậy, bị đơn được quyền chấm dứt Hợp đồng và buộc nguyên đơn chịu phạt cọc theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng: “Kể từ khi hợp đồng này được các bên ký, bên A không được thỏa thuận, giao dịch bán nhà đất quy định tại Điều 1 cho bất cứ chủ thể nào khác.

Sau khi ký hợp đồng này, bên A thay đổi không bán căn nhà này trong bất cứ trường hợp nào cho bên B, hoặc có việc tranh chấp nội bộ, hoặc tranh chấp với bên thứ 3 (nếu có) do bên A tự giải quyết, nếu kéo dài quá thời gian thực hiện Hợp đồng này bên A bị xử phạt và đền bù như sau: bên A phải trả lại ngay lập tức số tiền bên A đã nhận của bên B và các chi phí bên B thực hiện thủ tục nhà đất. Bên A bồi thường cho bên B số tiền bằng 3 lần số tiền bên A đã nhận của bên B và chi phí bên B đã bỏ ra thực hiện thủ tục nhà đất.

Nếu bên A không có giao hồ sơ thủ tục để làm giấy chủ quyền nhà đất theo quy định hiện hành của pháp luật, hoặc bên A không hợp tác để hai bên tiến hành thủ tục công chứng thực hiện hợp đồng mua bán, hoặc không bàn giao nhà đất đúng thời gian thì bên A phải trả lại ngay lập tức số tiền bên A đã nhận của bên B và các chi phí bên B thực hiện thủ tục nhà đất. Bên A bồi thường cho bên B số tiền bằng 3 lần số tiền bên A đã nhận của bên B và chi phí bên B đã bỏ ra thực hiện thủ tục nhà đất.”

Xét thấy: Tại phần đầu của Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 thể hiện nội dung: “Bà Trương Thị K là chủ sở hữu căn nhà đất có số tạm là 26/3 TNV, phường T, Quận M, thể hiện qua các loại giấy tờ pháp lý sau đây:

- Thông báo số 459/TB-UBND-TNMT của UBND Quận M ban hành ngày 29/9/2011.

- Biên lai nộp thuế hằng năm.”

Theo thỏa thuận trên, gia đình bà K và bị đơn - ông C, bà T1 khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đã biết được nội dung của Thông báo số 459/TB-UBND-TNMT ngày 29/9/2011 của UBND Quận M và dựa vào Thông báo này để làm căn cứ pháp lý khi tiến tới việc ký kết hợp đồng. Toàn bộ nội dung của Thông báo số 459/TB-UBND-TNMT 29/9/2011 của UBND Quận M (BL.36) chỉ là thông báo của Ủy ban về kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất giữa ông Dương Công B với gia đình bà Nguyễn Thị T7 và bà Trương Thị K, nêu rõ: gia đình bà Nguyễn Thị T7, gia đình bà Trương Thị K và ông Nguyễn Quốc C1 được quản lý sử dụng đất và đăng ký theo quy định đối với Khu I diện tích 2020,9m² trên Bản đồ hiện trạng vị trí số 41052/BĐĐC-VPQ12 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 19/08/2011 (theo diện tích đo đạc và vị trí cắm mốc các bên đã thỏa thuận dưới sự chứng kiến của đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận M vào ngày 12/08/2011), ghi nhận trong số 2020,9m² đất Khu I thì gia đình bà K đã chuyển nhượng 274,9m² (có nhà và đất trống) cho ông Nguyễn Quốc C1 có vị trí xác định theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở số 96/ĐĐBĐ/QS do Công ty TNHH DV Khảo sát địa chất ĐĐBĐ Q lập ngày 14/07/2009.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, phần đất chuyển nhượng của gia đình bà K không có tranh chấp, nghĩa là bên bán đã thực hiện đúng cam kết với bị đơn.

Đến năm 2016, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận M và Ủy ban nhân dân Quận M có văn bản (BL.23, 24) trả lời Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị Huyền T2 về việc phần nhà đất bà T2 đề nghị cấp Giấy chứng nhận đang bị tranh chấp ranh giới đất với ông Nguyễn Quốc C1 nên chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Vậy, việc tranh chấp ranh đất giữa gia đình bà K với ông Nguyễn Quốc C1 phát sinh sau khi bà K chết (2015) và sau thời điểm các bên ký Hợp đồng đặt cọc, do đó không thể nói đây là lỗi của bên nguyên đơn che giấu sự kiện tranh chấp đất đai khiến bị đơn không thể thực hiện xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Không những thế, theo Hợp đồng đặt cọc, thời hạn bị đơn thực hiện thủ tục xin cấp chủ quyền cho nguyên đơn là 06 tháng kể từ ngày ký 01/03/2014, được gia hạn tại Phụ lục số 3 là 06 tháng kể từ ngày ký Phụ lục số 3 là ngày 30/7/2014. Tuy nhiên, thông tin bà Nguyễn Thị Huyền T2 đứng tên nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo Biên nhận số 3563 và 5707 vào tháng 5/2016, đến tháng 6/2016 Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận M chuyển đơn đến Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận M do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận (vì có tranh chấp với ông Nguyễn Quốc C1) (BL.380). Như vậy, thời hạn để bị đơn thực hiện thủ tục xin cấp chủ quyền nhà đất cho nguyên đơn sau khi hết thời hạn theo Hợp đồng đặt cọc đã được các bên được tiếp tục gia hạn tại Phụ lục số 3 (như phần trên đã dẫn), nhưng hết thời hạn thỏa thuận (từ 30/7/2014 đến 30/01/2016) và không thấy tài liệu chứng cứ nào thể hiện các trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật dẫn đến việc bị đơn không thể thực hiện được thủ tục đã thỏa thuận. Do đó, bị đơn là người có lỗi trong việc chậm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng.

Tại Bản tự khai ngày 15/10/2018 (BL.376), ông Ngô Đình C trình bày: *“Đến năm 2017, nhà của bà K bị vướng theo Thông báo số 459/UBND-TNMT ngày 29/09/2011 của UBND Quận M tôi đã trao đổi để gia đình bà K tự giải quyết, nhưng gia đình bà K không giải quyết.”*

Phụ lục ngày 03/7/2019, tại mục 3 của Phụ lục, hai bên đã thỏa thuận như sau: *“Do Thông báo số 459/TB-UBND-TNMT của UBND Quận M ban hành ngày 29/9/2011 quy định: Diện tích 2020,9 m² được thể hiện là khu 1 trên BĐ 41052 giao cho gia đình bà Nguyễn Thị T7, gia đình bà Trương Thị K và ông Nguyễn Quốc C1. Nên cấp chung một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Do đó sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà Trương Thị K. Ông C đã rút hồ sơ hợp thức hóa nhà đất về, để gia đình giải quyết phần khúc mắc này. Sau khi gia đình giải quyết xong thì tiếp tục làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhà đất.”*

Xét thấy: Thông báo số 459/UBND-TNMT thể hiện kết quả hòa giải thành trong giải quyết tranh chấp giữa gia đình bà K với ông Dương Công B

như phần trên đã dẫn, nên việc bị đơn viện dẫn Thông báo này để tự ý rút hồ sơ xin cấp chủ quyền cho gia đình bà K là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng và các Phụ lục đã ký trước đó.

Tuy nhiên, do các bên tự nguyện thỏa thuận đồng ý với việc ông C đã rút hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà đất nên việc không thực hiện thủ tục xin cấp chủ quyền nhà đất cho nguyên đơn không được xem là sự vi phạm hợp đồng của nguyên đơn hay bị đơn, đây thuộc trường hợp việc thực hiện hợp đồng thay đổi khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại Điều 420 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và các Phụ lục hợp đồng do cho rằng gia đình nguyên đơn vi phạm Điều 5 của hợp đồng là không được chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu về việc hủy Hợp đồng đặt cọc và các Phụ lục Hợp đồng nhưng phía bị đơn lại bổ sung yêu cầu xin hủy Hợp đồng đặt cọc và các Phụ lục Hợp đồng đã ký, phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu bị đơn giao trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất mà bị đơn đang giữ, xét thấy các bên không mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 và các Phụ lục Hợp đồng ngày 04/3/2014, ngày 07/3/2014, ngày 30/7/2014 và ngày 03/9/2017, nên Hợp đồng và các Phụ lục hợp đồng đã ký được hủy bỏ theo khoản 2 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.”*

Bên bán gồm bà K và các con đã nhận của bị đơn tổng số tiền 779.240.000 đồng (đã bao gồm các chi phí thực hiện thủ tục hợp thức hóa được các bên chốt tại Phụ lục hợp đồng ngày 03/9/2017), nên bên nhận tiền phải có trách nhiệm hoàn trả lại. Ngoài số tiền 779.240.000 đồng gia đình bà K đã nhận, nguyên đơn tự nguyện hoàn trả thêm cho bị đơn số tiền tương đương lãi suất 10%/năm kể từ ngày nhận cho đến ngày 01/3/2025 là 909.113.333 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền đặt cọc là 779.240.000 đồng mà bị đơn đã giao cho gia đình bà Trương Thị K, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con bà K không tranh chấp về nghĩa vụ thực hiện, do đó nguyên đơn và những người con còn lại của bà K - đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà K có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận cho bị đơn. Những người thừa kế hiện nay của bà Trương Thị K (chết ngày 11/7/2015) được xác định gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị Huyền T2.

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định bị đơn - ông Ngô Đình C và bà Huỳnh Thanh T1 đang giữ của gia đình nguyên đơn các giấy tờ sau:

02 Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 04 bản đồ hiện trạng vị trí số 24768/VPĐK ngày 19/8/2014, 01 biên lai thu TTN bằng tiền ngày 20/4/1988, 02 biên lai thu thuế nông nghiệp bằng tiền mặt ngày 28/3/1990, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 09/12/1994, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 17/11/1993, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 15/6/1995, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 11/11/1996, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 28/4/1997, 01 biên lai thu thuế nhà đất ngày 13/10/1998, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 20/3/1997, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/4/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 25/9/2000, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 14/02/2000, 01 biên lai thuế nhà, đất ngày 13/10/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 03/4/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 22/8/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 14/10/2003, 01 biên lai thu phí và lệ phí ngày 20/02/2002, 02 biên lai thu thuế nhà đất ngày 25/9/2000, 01 phiếu thu tiền ngày 26/12/1987, 01 thông báo nộp thuế nhà đất ngày 23/10/2002, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/3/1999, 01 văn bản thỏa thuận số 15371 ngày 04/9/2014, 01 văn bản thỏa thuận số 3471 ngày 07/3/2014, 02 bản tường trình ngày 04/11/2014, 02 đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 01 tờ tường trình hoặc cam kết ngày 05/5/2016, 04 bản đồ hiện trạng vị trí, 02 văn bản thỏa thuận ngày 07/3/2014 và ngày 30/6/2015, 01 tờ tường trình quan hệ nhân thân, 01 đơn đề nghị đăng ký biến động, 01 văn bản thỏa thuận, 01 tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, 01 tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, 01 tờ khai thuế thu nhập cá nhân, 01 tờ khai tiền sử dụng đất, 01 xác nhận vị trí nhà đất.

Do đó, bị đơn - ông Ngô Đình C và bà Huỳnh Thanh T1 phải có trách nhiệm giao lại toàn bộ giấy tờ kể trên cho các ông (bà) Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2.

Việc thực hiện do các bên tự thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc bản án sơ thẩm chưa giải quyết về chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp, tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày do phần chi phí này không lớn nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết và không nộp lại các biên lai đã tạm nộp chi phí tố tụng để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do nguyên đơn tạm nộp chi phí tố tụng tự nguyện chịu đối với các chi phí này và không yêu cầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm 468/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Toà án nhân dân Quận 12 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung trên.

Ngoài ra, tại Phần Quyết định của Bản án sơ thẩm chỉ tuyên "*Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn về việc buộc ông Ngô Đình C bồi thường thiệt hại số tiền 331.500.000 đồng từ việc phá dỡ 02 căn nhà trên đất tại số 26/3 TNV, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh*" là có thiếu sót, vì nguyên đơn đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 531.500.000 đồng, cần bổ sung lại là Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn về việc buộc ông Ngô Đình C bồi thường thiệt hại số tiền 531.500.000 đồng.

Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 4 và khoản 5, 9 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326, như sau:

Các ông (bà) Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 779.240.000 đồng bị buộc phải trả cho bị đơn là 35.169.600 đồng; cùng phải chịu án phí đối với yêu cầu của bị đơn về hủy Hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng. Tổng cộng các ông (bà) Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.469.600 đồng và có trách nhiệm liên đới nộp án phí tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Phần tiền trả thêm cho cho ông C, bà T1 là 909.113.333 đồng do ông Nguyễn Văn T tự nguyện trả nên không chịu án phí.

Ông Nguyễn Văn T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông T đã tạm nộp là 12.630.000 đồng theo Biên lai thu số 0002742 ngày 21/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh) và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002783 ngày 26/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn - ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu phạt cọc là 2.337.720.000 đồng không được chấp nhận là 78.754.400 đồng và 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi giấy tờ nhà của nguyên đơn, tổng cộng mỗi người phải chịu án phí là 79.054.400 đồng : 2 = 39.527.200 đồng, ông C được miễn nộp án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, riêng bà T1 vẫn chịu án phí là 39.527.200 đồng theo khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, nên án phí phúc thẩm người kháng cáo - ông Nguyễn Văn T không phải chịu, hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T theo Biên lai thu số 0001270 ngày 02/7/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 271, 272, 273, 276, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 424, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T; Chấp nhận một phần kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/7/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 12 (cũ) Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện sau do nguyên đơn rút yêu cầu:

1.1 Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 tại số 419 TNV, Tổ 18, Khu phố 5, phường T, Quận M, nay là Khu phố 45 phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh và các Phụ lục Hợp đồng ngày 04/3/2014, ngày 07/3/2014, ngày 30/7/2014, ngày 03/9/2017.

1.2 Yêu cầu về đòi bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 531.500.000 đồng (năm trăm ba mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) về việc phải tháo dỡ nhà và không được cho thuê nhà để thực hiện hợp đồng trên.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 phải giao trả lại cho những người thừa kế của bà Trương Thị K (gồm các ông, bà: Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2) bản chính các loại giấy tờ sau đây:

02 Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 04 bản đồ hiện trạng vị trí số 24768/VPĐK ngày 19/8/2014, 01 biên lai thu TTN bằng tiền ngày 20/4/1988, 02 biên lai thu thuê nông nghiệp bằng tiền mặt ngày 28/3/1990, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 09/12/1994, 01 biên lai thu thuế nông nghiệp ngày 17/11/1993, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 15/6/1995, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 11/11/1996, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 28/4/1997,

01 biên lai thu thuế nhà đất ngày 13/10/1998, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 20/3/1997, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/4/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 25/9/2000, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 14/02/2000, 01 biên lai thuế nhà, đất ngày 13/10/1998, 01 biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 03/4/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 22/8/2001, 01 biên lai thuế nhà đất ngày 14/10/2003, 01 biên lai thu phí và lệ phí ngày 20/02/2002, 02 biên lai thu thuế nhà đất ngày 25/9/2000, 01 phiếu thu tiền ngày 26/12/1987, 01 thông báo nộp thuế nhà đất ngày 23/10/2002, 01 thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 04/3/1999, 01 văn bản thỏa thuận số 15371 ngày 04/9/2014, 01 văn bản thỏa thuận số 3471 ngày 07/3/2014, 02 bản tường trình ngày 04/11/2014, 02 đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, 01 tờ tường trình hoặc cam kết ngày 05/5/2016, 04 bản đồ hiện trạng vị trí, 02 văn bản thỏa thuận ngày 07/3/2014 và ngày 30/6/2015, 01 tờ tường trình quan hệ nhân thân, 01 đơn đề nghị đăng ký biến động, 01 văn bản thỏa thuận, 01 tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, 01 tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, 01 tờ khai thuế thu nhập cá nhân, 01 tờ khai tiền sử dụng đất, 01 xác nhận vị trí nhà đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

3.1 Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất ngày 01/3/2014 và các Phụ lục Hợp đồng ngày 04/3/2014, ngày 07/3/2014, ngày 30/7/2014 và ngày 03/9/2017, giữa bà Trương Thị K, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị Huyền T2 với ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1, đối với phần đất có diện tích 425m², thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ thứ 8, Bộ địa chính xã TL, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB), mang số tạm là 26/3 TNV, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nay mang số 419 TNV, phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Buộc các ông, bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2 liên đới chịu trách nhiệm giao trả cho vợ chồng ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 số tiền là 779.240.000 đồng (bảy trăm bảy mươi chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

3.3 Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T trả thêm số tiền 909.113.333 đồng (chín trăm lẻ chín triệu một trăm mười ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng) cho bị đơn - ông Ngô Đình C và bà Huỳnh Thanh T1.

Tổng cộng số tiền phải trả cho bị đơn là: 1.688.356.333 đồng (một tỷ sáu trăm tám mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Việc giao nhận tiền và các loại giấy tờ nêu trên do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Ngô Đình C, bà Huỳnh Thanh T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu các ông, bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2 chưa giao trả đủ số tiền nêu trên, thì còn phải chịu lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T bồi thường tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên với số tiền 2.337.720.000 đồng (hai tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng).

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Các ông (bà) Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn H4, Nguyễn Thị Huyền T2 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.469.600 đồng (ba mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi chín ngàn sáu trăm đồng) và có trách nhiệm liên đới nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông T đã nộp là 12.630.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm ba mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0002742 ngày 21/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh) và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0002783 ngày 26/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn - ông Ngô Đình C được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là con liệt sỹ và có mẹ là Mẹ Việt Nam anh hùng.

Bị đơn - bà Huỳnh Thanh T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.527.200 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm hai mươi bảy ngàn hai trăm đồng) và có trách nhiệm nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn T theo Biên lai thu số 0001270 ngày 02/7/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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; 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 7 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 7 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu/30.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền