| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 864/2018/DS-PT
Ngày: 26/9/2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1.Bà **Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm, Kiểm sát viên.

Ngày 14/9/2018, ngày 21/9 /2018 và ngày 26/9/2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/DSPT ngày 29/5/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 151/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2657/2018/QĐ-PT ngày 14/6/2018 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn**:

1/ Ông Giang Châu V, sinh năm 1976 (có mặt)

2/ Bà Đặng Thị Thuận Th, sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số nhà A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H.

**Bị Đơn**:

1/ Ông Lâm Hữu T, sinh năm 1964 (có mặt)

2/ Ông Lâm Hữu D, sinh năm 1970 (có mặt)

3/ Ông Lâm Hữu Tha, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số nhà A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông T, ông D và ông Tha là ông Lê Minh T1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: số D, Phường N, quận BT, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2017).

4/ Bà Đoàn Thị Diễm C, sinh năm 1966 (có mặt)

5/ Bà Nguyễn Thu H2, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số x đường L, Phường b, quận G, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Giang Châu V và bà Đặng Thị Thuận Th trình bày:

Vào ngày 13/4/2017, vợ chồng ông, bà đã lần lượt ký 03 hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng thứ nhất ký với ông Lâm Hữu T và vợ là bà Đoàn Thị Diễm C; Hợp đồng thứ hai ký với ông Lâm Hữu D và vợ là bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung và hợp đồng thứ ba ký với ông Lâm Hữu Tha) về việc đặt cọc để mua 03 căn nhà (thuộc 03 phần của căn nhà số A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H). Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản và Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất lập cùng ngày 17/3/2017 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé, thì căn nhà A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H thuộc quyền sở hữu chung của bốn người gồm bà Đ, ông T, ông D và ông Tha. Tại thời điểm vợ chồng ông, bà đặt cọc, thì căn nhà này đã được xây dựng thành 04 (bốn) căn. Ông D, ông T, ông Tha và bà Đ đang làm thủ tục để tách thửa thành 04 (bốn) giấy chứng nhận. Theo thỏa thuận thì giá mỗi căn là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng, vợ chồng ông bà đặt cọc trước mỗi căn là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Nếu bên bán đổi ý không bán thì sẽ bị phạt cọc gấp 3 (ba) lần cộng với số tiền nhận cọc. Nếu bên mua đổi ý không mua nữa thì sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc.

Thực hiện theo thỏa thuận, vợ chồng ông V, bà Th đã giao cho bên bán là vợ chồng ông T, bà C 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, giao cho vợ chồng ông D, bà Dung 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và giao cho ông Tha 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bên bán hứa sẽ nhanh chóng lo thủ tục tách thửa, ra sổ hồng mới và sẽ hoàn thành việc sang tên mua bán tại phòng công chứng.

Tuy nhiên, sau đó bên bán đã kiếm lý do để không tiếp tục thực hiện việc mua bán. Do đo, vợ chồng ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân quận G buộc bên bán phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Nếu bên bán không bán phần nhà nữa thì phải bồi thường theo hợp đồng. Cụ thể: Ông T, bà C phải bồi thường 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Ông D, bà Dung phải bồi thường 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và ông Tha phải bồi thường 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là phần sở hữu của ông Lâm Hữu T, ông Lâm Hữu D và ông Lâm Hữu Tha trong căn nhà số A đường đường L, Phường B, quận G, Thành phố H.

Ngày 07/6/2017, Tòa án nhân dân quận G đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 782/2017/QĐ-BPKCTT, cấm chuyển dịch (mua bán, tặng cho, cho thuê, thế chấp, cầm cố) quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là phần sở hữu của ông Lâm Hữu T, ông Lâm Hữu D và ông Lâm Hữu Tha trong căn nhà số A đường đường L, Phường B, quận G, Thành phố H.

- Các bị đơn ông Lâm Hữu T, ông Lâm Hữu D, ông Lâm Hữu Tha có đại diện các bị đơn ông Lê Minh T1 trình bày:

Xác nhận có việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2017 và nhận tiền đặt cọc của vợ chồng ông V, bà Th như lời trình bày của ông V, bà Th. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì căn nhà chưa ra giấy tờ riêng cho từng người. Theo tờ di chúc của ông Lâm Văn Dư lập ngày 25/02/2017, thì bà Nguyễn Thu H2 cũng là người được ông Lâm Văn Dư chia cho một phần di sản là căn nhà trên. Nhưng các bên ký hợp đồng đặt cọc không có sự đồng ý của bà H2. Do đó, đại diện bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa các bên là vô hiệu. Ông T, ông D, ông Tha mỗi người sẽ trả lại tiền đặt cọc cho ông V, bà Th là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Tại các bản tự khai ngày 19/7/2017, các bị đơn bà Nguyễn Thụy Hoàng D và bà Đoàn Thị Diễm C trình bày:

Vào ngày 13/4/2017, bà D và bà C có tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với ông V, bà Th đối với căn nhà số A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H. Tuy nhiên, do bên đặt cọc yêu cầu ký vào hợp đồng đặt cọc nên bà D, bà C mới ký xác nhận. Nhưng trên thực tế nhà đất là tài sản riêng của chồng bà D, bà C là ông D và ông T. Còn bà D và bà C không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong căn nhà nêu trên. Đồng thời, bà D và bà C xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Kim Đ có ông Lê Minh T1 làm đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 17/3/2017, bà Đ cùng với ông Tha, ông T và ông D làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và hợp đồng tặng cho nhà đất tại Văn phòng công chứng Bến Nghé. Ngày 28/4/2017 thì được Sở tài nguyên & Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

trên đất số CI 231017 do bà Đ đứng đại diện. Sau đó, bà Đ tiến hành đo vẽ bản vẽ tách thửa nhà, đất nêu trên thành 04 (bốn) căn để chia cho mỗi người một căn. Ngày 13/6/2017 bà Đ nộp hồ sơ xin tách thửa để mỗi người đứng trên một giấy chứng nhận, ủy ban nhân dân quận G đã nhận hồ sơ và có 04 (bốn) biên nhận hẹn ngày 10/07/2017 quay lại để nhận được thông báo trả kết quả. Sau đó bà Đ được cán bộ thụ lý hồ sơ thông báo căn nhà số A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H đang có văn bản ngăn chặn do ông V và bà Th đứng đơn. Việc ông D, ông Tha và ông T tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mua bán với ông V, bà Th thì bà Đ không biết. Nay bà Đ yêu cầu tuyên các hợp đồng đặt cọc giữa ông D, ông Tha, ông T với ông V, bà Th là vô hiệu vì việc làm giấy tờ cấp giấy tách thửa vẫn chưa hoàn thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vẫn không đến Tòa án và cũng không có ý kiến gì gửi cho Tòa án.

Bản án số 151 /2018/DS-ST ngày 23/04/2018 của Tòa án nhân dân Quận G, Thành phố H quyết định:

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Giang Châu V và bà Đặng Thị Thuận Th.

- Xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu T, bà Đoàn Thị Diễm C với ông Giang Châu V; Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu D, bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung với ông Giang Châu V và hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu Tha với bà Đặng Thị Thuận Th, được ký cùng ngày 13/4/2017 về việc đặt cọc để mua 03 (ba) căn nhà (thuộc 03 (ba) phần của căn nhà số A đường đường L, Phường B, quận G, Thành phố H) là có hiệu lực.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu T, bà Đoàn Thị Diễm C với ông Giang Châu V; Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu D, bà Nguyễn Thụy Hoàng D với ông Giang Châu V và hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu Tha với bà Đặng Thị Thuận Th, được ký cùng ngày 13/4/2017 về việc đặt cọc để mua 03 (ba) căn nhà (thuộc 03 (ba) phần của căn nhà số A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H)

- Buộc ông Lâm Hữu T và bà Đoàn Thị Diễm C phải có trách nhiệm trả lại cho ông Giang Châu V và bà Đặng Thị Thuận Th 100.000.000 (một trăm) đồng tiền cọc và bồi thường thêm 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Lâm Hữu D và bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung phải có trách nhiệm trả lại cho ông Giang Châu V và bà Đặng Thị Thuận Th 100.000.000 (một trăm) đồng tiền cọc và bồi thường thêm 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Lâm Hữu Tha phải có trách nhiệm trả lại cho ông Giang Châu V và bà Đặng Thị Thuận Th 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc và bồi thường thêm 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 782/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/6/2017 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H để bảo đảm thi hành án.

- Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 777/2017/QĐ-BPBĐ ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H. Ông Giang Châu V và bà Đặng Thị Thuận Th được liên hệ với Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh 9, Thành phố H, để nhận lại số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/5/2018 ông Lâm Hữu T,ông Lâm Hữu D ,ông Lâm Hữu Tha kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2018/DS-ST ngày 23/04/2018.

Ngày 3/5/2018 Bà Lâm Thị Kim Đ kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 151 /2018/DS-ST ngày 23/04/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Bị đơn và Người có quyền và nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn Ông Lâm Hữu T trình bày yêu cầu kháng cáo: yêu cầu xem xét lỗi của nguyên đơn làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Ngày 13/4/2017 các bên ký kết 03 (ba) hợp đồng đặt cọc, tiếp đó Bà Đ đã đại diện cho các anh em làm hồ sơ tách thửa như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do thấy việc thỏa thuận về mức đền cọc quá cao không phù hợp quy định pháp luật nên ông có đề nghị ký lại nhưng nguyên đơn không đồng ý và tìm cách tránh né .Việc không tách thửa được là do bên nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và yêu cầu tòa án

ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Bên cạnh đó chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế nên ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do vô hiệu và chỉ trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

- Bị đơn ông Lâm Hữu Tha và ông Lâm Hữu D thống nhất với ý kiến ông T trình bày kháng cáo.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Lâm Thị Kim Đ trình bày bà không đồng ý vì sổ hồng chưa tách thửa vẫn còn tên cha mẹ bà nên ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Ngoài ra về di chúc ông Dư có để lại cho 5 (năm) người gồm 4 (bốn) người con và và Bà H2 .

- Nguyên đơn ông Giang Châu V, bà Đặng Thị Thuận Th yêu cầu y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Hữu T, ông Lâm Hữu D , ông Lâm Hữu Tha và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Kim Đ .

- Sửa Bản án sơ thẩm số 151/2018 /DSST ngày 23/04/2018 của Tòa án nhân Quận G cần phải tuyên ba hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2018 giữa ông Giang Châu V, bà Đặng Thị Thuận Th với ông Lâm Hữu T, ông Lâm Hữu D , ông Lâm Hữu Tha là vô hiệu do không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại khoản c điểm 1 Điều 117 và giao dịch do bị nhầm lẫn được quy định tại Điều 126 Bộ Luật Dân Sự năm 2015. Các bên hoàn trả lại cho nhau đã nhận .Bên đặt cọc phải trả lại tiền cọc ,do lỗi ngang nhau nên không ai phải bị phạt cọc hoặc bồi thường thiệt hại .

- Biện pháp ngăn chặn cần thiết phải duy trì để đảm bảo việc hoàn trả tiền cọc .

## 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông ông Lâm Hữu T, ông Lâm Hữu D, ông Lâm Hữu Tha và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Kim

Đào làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

- Xét thấy, căn nhà số A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H có nguồn gốc là của ông Lâm Văn Dư và bà Nguyễn Thị Kim A chết để lại và ông lâm Văn Dư đã làm thủ tục ủy quyền và di chúc ngày 25/02/2017 cho các con là Lâm Thị Kim Đ, Lâm Hữu T, Lâm Hữu D , Lâm Hữu Tha và bà Nguyễn Thị Thu H2. Ngày 6/3/2017, ông Dư chết. Ngày 17/3/2017, các con ông Dư ra phòng công chứng lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản và hợp đồng tặng cho nhà ở.

Xét về giá trị pháp lý của hai văn bản thỏa thuận phân chia tài sản và hợp đồng tặng cho nhà ở ngày 17/03/2017 về hình thức chưa bảo đảm về thủ tục ủy quyền , nhưng bên đại diện ủy quyền của ông Lâm Văn Dư là bà Lâm Thị kim Đ không am hiểu pháp luật ,không thông báo rõ về tình trạng người ủy quyền đã chết tại thời điểm công chứng và văn phòng công chứng không biết về việc ông Dư( người ủy quyền )cho bà Đ đã chết .Về nội dung hai văn bản trên không đề cập đến phần di sản của bà H2 được hưởng theo di chúc.Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Bà Đ trình bày cho rằng Bà H2 có ý kiến không nhận phần di sản nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh. Phía ông V nguyên đơn cũng thừa nhận là bà Hà có thể trước vong linh ông Dư là không nhận di sản trên,trong suốt quá trình sơ thẩm cũng như phúc thẩm ,Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà Hà không tham gia tố tụng nên không thể thu thập ý kiến của Bà H2. Các bên cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó hai văn bản trên vi phạm về hình thức ủy quyền và nội dung ủy quyền đã không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thu H2 .Vì vậy ,để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà H2 thì cần phải thỏa thuận lại vì mỗi phần giá trị di sản nhận từ ông Dư của mỗi người thay đổi dẫn đến đối tượng đặt cọc cũng thay đổi .Do vậy ngay từ khi ký hợp đồng đặt cọc ,hợp đồng đã bị vô hiệu do các bên nhầm lẫn về đối tượng giao dịch. Mục đích và lợi ích các bên đều hướng tới vi phạm quyền và loi ích hợp pháp của bà H2 .

Tại phiên tòa phúc thẩm phía người bán gồm ông Lâm Hữu T, ông Lâm Hữu D, ông Lâm Hữu Kh trình bày không biết về di chúc của ông Dư (việc lập di chúc và ủy quyền phân chia định đoạt tài sản của ông Dư ngày 25/2/2017 chỉ có bà Đ biết) .Nếu những văn bản trên không đủ cơ sở pháp lý để tách thửa thì là lỗi do bà Lâm thị Kim Đ là đối với cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa (nhưng thực tế ủy ban nhân dân vẫn trả lời là đủ điều kiện tách thửa nên không phải lỗi của bên người bán và cả người mua).

Tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 13/4/2017 các bên đều nắm rõ tình trạng pháp lý là bên bán chưa là chủ sỡ hữu , các bên dựa vào văn bản phia chia tài sản và hợp đồng tặng cho cùng ngày 17/3/2017 để ký kết .Việc cam kết của bên bán về quyền sỡ hữu và thỏa thuận việc đổi sổ đỏ mới trên hợp đồng mới được đặt ra nên đối tượng của hợp đồng mua bán thông qua hợp đồng đặt cọc không phải là lý do làm hợp đồng vô hiệu, vì đối tượng thực hiện giao dịch dân sự chưa hình thành trong thực tế mà hợp đồng không thực hiện được là lỗi do các bên không thỏa thuận rõ thời hạn để thực hiện việc lập hồ sơ tách thửa dẫn đến người bán nóng vội muốn hợp đồng mua bán được tiến hành nhanh chóng tại thời điểm ngày 30/4/2017 (sau khi ký hợp đồng 17 ngày ) đồng thời đưa ra lý do bên bán không muốn bán để khởi kiện ra tòa án nhưng không chúng minh được rằng hai bên có thỏa thuận đến thời điểm 30/4/2017 sẽ ra công chứng để lập hợp đồng mua bán .Mặt khác phía bán dù vẫn tiến hành các thủ tục sang tên cho bà Đ và thực hiện việc tách thửa nhưng cũng không chứng minh được sẽ tiếp tục bán cho người mua ,bên cạnh đó người mua cũng không đua ra chứng cứ ,tài liệu về việc không đồng ý bán của bên bán trước khi khởi kiện .Việc bà Đ không phải là người ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà không đồng ý bán vì liên quan đến tài sản chung là có cơ sở nhưng không dẫn đến hợp đồng vô hiệu vì bà Đ ,vì bên người mua không mua phần tài sản của bà .

Như vậy xét giao dịch đặt cọc mua bán nhà cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu không thực hiện được nên căn cứ Điều 131 Bộ Luật Dân sự 2015. " Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự ".Đồng thời ,căn cứ điểm b khoản 1 Phần 1Nghị quyết số 01/2003 /NQ –HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự ,hôn nhân và gia đình " Trong trường hợp đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không thực hiện được hoặc mới phát hiện hợp đồng vô hiệu thì không phạt cọc .Việc giải quyết tranh chấp vê vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung ."

Về Biện pháp ngăn chăn cần thiết phải duy trì đề đảm bảo cho hai bên thi hành.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy tòa sơ thẩm tuyên chấp nhân yêu cầu nguyên đơn xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu D ,ông lâm Hữu Khanh ,ông Lâm Hữu T với ông Giang Chau V ,bà Đặng Thị Thuận Th là có hiệu lực và buộc bên bán phải phạt theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc là không phù hợp.Xét kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận. Do đó, cần sửa bản

án sơ thẩm như đề nghị của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận nên ông V,bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm .

Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu .

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, Điều 126,Diều 131 Bộ Luật Dân Sự 2015. căn cứ điểm b khoản 1 Phần 1Nghị quyết số 01/2003 /NQ –HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Hữu D, ông Lâm Hữu Kh, ông Lâm Hữu T, bà Lâm Thị Kim Đ;

- Sửa nguyên bản án sơ thẩm số 151/2018/DS -ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H.

1. **Xử:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Giang Châu V và bà Đặng Thị Thuận Th

- Xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu T, bà Đoàn Thị Diễm C với ông Giang Châu V; Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu D, bà Nguyễn Thụy Hoàng D với ông Giang Châu V và hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu Tha với bà Đặng Thị Thuận Th, được ký cùng ngày 13/4/2017 về việc đặt cọc để mua 03 căn nhà (thuộc 03 phần của căn nhà số A đường L, Phường B, quận G, Thành phố H) là vô hiệu.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu T, bà Đoàn Thị Diễm C với ông Giang Châu V; Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu D, bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung với ông Giang Châu V và hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu Tha với bà Đặng Thị Thuận Th, được ký cùng ngày 13/4/2017 về việc đặt cọc để mua 03 căn nhà (thuộc 03 phần của căn nhà số A đường đường L, Phường B, quận G, Thành phố H).

- Buộc ông Lâm Hữu T và bà Đoàn Thị Diễm C phải có trách nhiệm trả lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc cho ông Giang Châu V, sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Lâm Hữu D và bà Nguyễn Thụy Hoàng D phải có trách nhiệm trả lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc cho ông Giang Châu V , sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Lâm Hữu Tha phải có trách nhiệm trả lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc cho bà Đặng Thị Thuận Th, sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Giang Châu V, bà Đặng Thị Thuận Th về việc yêu cầu phạt tiền cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu T, bà Đoàn Thị Diễm C với ông Giang Châu V; Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu D, bà Nguyễn Thụy Hoàng D với ông Giang Châu V và hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Hữu Tha với bà Đặng Thị Thuận Th, được ký cùng ngày 13/4/2017.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 782/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/6/2017 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H cho đến khi thi hành án xong thì huỷ bỏ.

- Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 777/2017/QĐ-BPBĐ ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H. Ông Giang Châu V và bà Đặng Thị Thuận Th được liên hệ với Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh 9, Thành phố H, để nhận lại số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lâm Hữu T và bà Đoàn Thị Diễm C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

- Ông Lâm Hữu D và bà Nguyễn Thụy Hoàng D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng .

- Ông Lâm Hữu Tha phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

- Ông Giang Châu V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) đồng, sau khi được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (một trăm triệu) đồng theo biên lại thu số 0018518 và số tiền 10.000.000 (mười trăm triệu) đồng theo biên lai thu số 0018519 cùng ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G thì ông V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

- Bà Đặng Thị Thuận Th phải chịu phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.000.000 (mười ba triệu) đồng án phí, sau khi được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng theo biên lại thu số 0018520 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp thì bà Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

3. Án phí phúc thẩm :

Về án phí Dân sự phúc thẩm:

- Ông Lâm Hữu Tha không phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, hoàn lại cho Ông Lâm Hữu Tha số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2017/0029130 ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố H;

- Ông Lâm Hữu D không phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, hoàn lại cho Ông Lâm Hữu D số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2017/0029129 ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố H;

- Ông Lâm Hữu T không phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, hoàn lại cho Ông Lâm Hữu T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2017/0029128 ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận quận G, Thành phố H;

- Bà Lâm Thị Kim Đ không phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, hoàn lại cho bà lâm Thị Kim Đ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2017/0029130 ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận quận G, Thành phố H.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (T35)

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

**Phan Thị Tú Oanh**