

Bản án số: 374/2019/DS-PT

Ngày: 06/5/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nH, thuê nH

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- *THành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán:

Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Nguyễn Thị Thu

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Chi – 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:* Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 06/5/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1445/2019/QĐPT-DS ngày 28/3/2019 và quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 2484 ngày 22/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị N** - sinh năm: 1969.

Thường trú: 33/X Hoàng Diệu, Phường X, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Phạm Quốc H - sinh năm: 1954. (có mặt)

Thường trú: 1175 (số mới 985/X) Lạc Long Quân, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Tô Quốc V - sinh năm: 1976. (có đơn xin vắng mặt)

Thường trú: số 42 Ngách 127/X, Ngõ 127, Đường Phùng Khoang, phường V, quận L, Thành phố Hà Nội.

Theo Giấy ủy quyền ngày 19/7/2017 và ngày 21/8/2018 của bà Trần Thị N.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Nguyễn Trường S** - sinh năm: 1945.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Thu H** - sinh năm: 1978

Cùng thường trú: 76 Trần Hưng Đạo, Phường Đ, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà H: Ông Nguyễn Tất M, sinh năm: 1969. (có mặt)

Thường trú: 100/X Thích Quảng Đức, Phường A, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2018 của ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H.

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị Thu H** - sinh năm: 1974. (có đơn xin vắng mặt)

Thường trú: 41 Ấp 3, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Phạm Thị Ngọc Đ** - sinh năm: 1956.

Thường trú: 139 Phan Văn Hớn, Ấp 7, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc H - sinh năm: 1954.

Thường trú: 1175 (số mới 985/X) Lạc Long Quân, Phường Y, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền ngày 04/4/2018 của bà Phạm Thị Ngọc Đ.

3.3. Bà **Lê Thị Tuyết H** - sinh năm: 1967.

Thường trú: 76 Trần Hưng Đạo, Phường Đ, Quận K, Thành phố Hà Nội.

3.4. Ông **Trần Tú U** - sinh năm: 1978.

Thường trú: 39 Lý Thường Kiệt, phường B, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông U: Ông Nguyễn Tất M, sinh năm: 1969.

Thường trú: 100/X Thích Quảng Đức, Phường A, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2018 của bà Lê Thị Tuyết H và ông Trần Tú U.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị N

5. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 28/8/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/12/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Quốc H và ông Tô Quốc V trình bày:

Do có nhu cầu nên bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Phạm Thị Ngọc Đ có thống nhất hùn vốn để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngày 01/7/2016, bà N, bà H với ông S, bà H tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản số 0107/2016/HĐĐC-BDS (có đính kèm phụ lục 1) đối với 13 thửa đất tọa lạc tại

xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị chuyển nhượng 75.500.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho ông S, bà H số tiền 7.550.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng là 90 ngày, sau ngày ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, bên mua phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại. Số tiền đặt cọc này là do bà Đ ứng ra trước để bà N thanh toán cho ông S, bà H. Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, bên mua đã nhiều lần liên hệ với bên bán để tiến hành thủ tục ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên mua mới phát hiện ra hợp đồng do bên bán soạn thảo có những sai sót như: Không có sự tham gia, ký kết của vợ ông S là bà Lê Thị Tuyết H và chồng bà H là ông Trần Tú U; phần đất mà các bên thống nhất chuyển nhượng được ghi là đồng sở hữu của ông S, bà H nhưng trên thực tế ông S, bà H không có sở hữu chung phần đất nào trong các phần đất trên và bên mua không được bàn giao bản sao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong hợp đồng phía trên ghi tên là bà N, không có tên bà H nhưng phần ký tên phía dưới do bà H ký với ông S còn bà N thì ký điền họ tên vào...

Tuy nhiên, trong suốt thời gian theo thỏa thuận hợp đồng và thỏa thuận gia hạn, ông S, bà H đã tìm mọi cách để trì hoãn, cố tình không thực hiện việc ký hợp đồng mua bán để làm cho hết thời hạn giao kết hợp đồng, trong khi bên mua hoàn toàn có thiện chí nhận chuyển nhượng đất. Vì vậy, việc ông S, bà H cho rằng bà N, bà H đã vi phạm nghĩa vụ để làm căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng.

Tại đơn khởi kiện, bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa bà Trần Thị N với ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa bà Trần Thị N với ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu; buộc ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng đã nhận và phạt một lần tiền cọc.

Đồng thời, bà Trần Thị N đề nghị tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài khoản tại ngân Hng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc NH nước” của ông Nguyễn Trường S theo Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M cho đến khi sự việc được giải quyết bằng quyết định khác của cơ quan NH nước có thẩm quyền.

Tại bản tự khai ngày 23/5/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tất M trình bày:

Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2016 với bà Trần Thị N và đã nhận số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 13 thửa đất tại xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh như phía nguyên đơn trình bày.

Mục đích của việc ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc các bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo đúng hiện trạng được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày ký (từ ngày 01/7/2016 đến ngày 01/10/2016). Trong thời hạn này, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 75.500.000.000 đồng.

Ngày 07/10/2016, ông S, bà H có Thông báo gửi cho bà N với nội dung: Bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc vì đã quá 90 ngày nhưng vẫn không thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Hợp đồng đặt cọc đã không còn hiệu lực kể từ ngày 01/10/2016, nhưng theo yêu cầu của bà N, ông S và bà H đồng ý gia hạn hợp đồng đến ngày 10/10/2016. Nếu bà N vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà N sẽ mất quyền sở hữu và quyền đòi lại số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 14/11/2016, ông S và bà N cùng ký Biên bản thỏa thuận với nội dung: Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận đến sau ngày 01/10/2016 bên mua không ký hợp đồng và thanh toán đủ tiền thì bên mua mất số tiền đã đặt cọc. Do khó khăn về vốn nên bên mua đề nghị bên bán cho dời lại thời gian thanh toán đến ngày 27/11/2016. Do bên bán đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác trong đó quy định đến ngày 25/11/2016 mà bên bán hủy hợp đồng thì phải chịu phạt 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 27/11/2016 mà bên mua không thanh toán đủ tiền mua thì bên mua phải nộp phạt thêm 1.000.000.000 đồng và mất phần tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình nên bà N phải bị mất cọc theo thỏa thuận đã giao kết.

Mặt khác, phía bà N cho rằng vào ngày 28/9/2016, các bên có phát sinh tranh chấp liên quan đến phương thức, cách thức thanh toán và nội dung ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao kết. Tuy nhiên, vào ngày 14/11/2016, bà N lại giao kết Biên bản thỏa thuận về việc gia hạn thời hạn thanh toán với ông S là thể hiện sự mâu thuẫn trong lời khai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì hợp đồng đặt cọc các bên giao kết là đúng quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực. Việc bà N không tiến hành thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc nên phải bị mất tiền cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất với phần trình bày của phía nguyên đơn bà Trần Thị N.

Bà H xác định thực tế việc chuyển nhượng đất với ông S, bà H là do bà H và bà Đ hùn tiền mua, còn bà N chỉ đứng tên mua dùm trên giấy tờ. Bà N hoàn toàn không có quyền tự định đoạt đối với những vấn đề trong hợp đồng với ông S, bà H. Do đó, việc bà N ký Biên bản thỏa thuận ngày 14/11/2016 với ông S là không có giá trị.

Trong suốt thời gian theo thỏa thuận hợp đồng và thỏa thuận gia hạn, ông S, bà H đã tìm nhiều cách để trì hoãn, kéo dài, cố tình không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng khiến cho hết thời hạn giao kết hợp đồng. Cụ thể như sau: Bên bán buộc bên mua phải ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế; buộc bên mua phải thanh toán giá trị mua đất bằng tiền mặt và phải thanh toán trước rồi bên bán mới vào Thành phố Hồ Chí Minh ký kết hợp đồng chuyển nhượng...Đến khi bên mua chấp nhận điều kiện của bên bán thì bà H lại thông báo rằng ông S đang đi công tác nước ngoài chưa về nên chưa thể ký hợp đồng được. Sự việc kéo dài cho đến khi hết thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong sự việc này, bên mua hoàn toàn có thiện chí mua bán đất và đã đáp ứng các điều kiện gây khó dễ mà bên bán đặt ra. Vì vậy, việc ông S, bà H cho rằng bên mua đã vi phạm nghĩa vụ để làm căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc Đ và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc H trình bày:

Bà Phạm Thị Ngọc Đ thống nhất với phần trình bày của phía nguyên đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất M trình bày:

Bà Lê Thị Tuyết H và ông Trần Tú U thống nhất với phần trình bày của phía bị đơn ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H. Hợp đồng đặt cọc tuy chỉ có ông S, bà H đứng ra giao kết với bà N nhưng bà H, ông U không có ý kiến hay tranh chấp gì về việc đặt cọc và các bên vẫn chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vẫn phù hợp với quy định của pháp luật. Việc bà N không tiến hành thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc nên phải bị mất tiền cọc.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa bà Trần Thị N với ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu; yêu cầu buộc ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán 7.550.000.000đ (bảy tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và phạt một lần tiền cọc là 7.550.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

2. Hủy bỏ Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M về việc “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc nhà nước” của ông Nguyễn Trường S đối với: Tài khoản số 020051725205 của ông Nguyễn Trường S số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Bách Khoa, Chi

nhánh Hà Nội; Tài khoản số 241000030662 của ông Nguyễn Trường S số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Phòng giao dịch Trung Chính, Chi nhánh Láng - Hòa Lạc; Tài khoản số 12210002306605 của ông Nguyễn Trường S số tiền 610.000.000đ (Sáu trăm mười triệu đồng) mở tại Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch Yên Lãng, Chi nhánh Hà Thành.

3. Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch bà Trần Thị N phải chịu 123.100.000đ (một trăm hai mươi ba triệu, một trăm nghìn đồng). Ngày 18/10/2017, bà Trần Thị N đã nộp tiền tạm ứng án phí 87.975.000đ (tám mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0032776 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M được đối trừ. Bà Trần Thị N còn phải nộp 35.125.000đ (ba mươi lăm triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí tại cơ quan thi Hành án dân sự có thẩm quyền.

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

23/01/2019 đến ngày 24/01/2019 bà Trần Thị N có đơn kháng cáo nội toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Ngày 22/2/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện M có Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa án về phần án phí phải tính án phí sơ thẩm có giá ngạch.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn có ý kiến: Đề nghị sửa án sơ thẩm vì phía ông S, bà H vi phạm đã Điều 122,123 Bộ luật dân sự, ông S, bà H không phải đồng sở hữu tài sản duy nhất mà phần đất chuyển nhượng là thuộc sở hữu chung của ông S, bà H, bà H, ông U, ông T và T được chứng minh tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 587941 ngày 19/5/2011 do UBND huyện M cập nhật chuyển nhượng sang tên bà Nguyễn Thị Thu H cùng sử dụng chung với ông Trần Bảo T và bà Lê Thị Hồng T ngày 01/6/2015 nhưng khi đặt cọc phía bị đơn không cho nguyên đơn biết thông tin chính xác về các đồng sở hữu, không có sự đồng ý của các đồng sở hữu còn lại và các đồng sở hữu cũng không có ai ủy quyền cho ông S, bà H thực hiện việc chuyển nhượng này. Việc ông S, bà H tự ý, cố tình giấu thông tin về các đồng sở hữu làm cho phía nguyên đơn nhầm tưởng về chủ thể chuyển nhượng. Khi phát hiện ra nguyên đơn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng mà yêu cầu phía bị đơn phải hủy bỏ giao dịch đặt cọc vô hiệu do nguyên đơn bị lừa dối nói trên, đồng thời phải bồi thường cọc cho nguyên đơn vì hiện nay đất này bị đơn đã chuyển nhượng cho bà N và đã cập nhật sang tên bà N làm cho hai bên không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận được, lỗi này hoàn toàn là của ông S, bà H nên ông S, bà H phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và bồi thường cọc tương ứng với số tiền đã đặt cọc.

- Bị đơn có ý kiến: Không có ý kiến gì

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án về phần án phí dân sự sơ thẩm theo hướng tính án phí sơ thẩm có giá ngạch.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm vào ngày 23/01/2019 đến ngày 24/01/2019 bà Trần Thị N có đơn kháng cáo. Ngày 22/2/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện M có Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS. Căn cứ khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có mặt. Riêng ông Tô Quốc V đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.[2]

- Về nội dung:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2016 ghi nhận bên đặt cọc là bà Trần Thị N và bên nhận cọc là ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản số: 0107/2016/HĐĐC-BDS (có đính kèm phụ lục 1) đối với 13 thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông S, bà H, tọa lạc tại xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng là 75.500.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho ông S, bà H số tiền 7.550.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên phải hoàn thành việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản kèm theo là phụ lục 1 số 0107/2016/HĐĐC-BDS. [3]

Xét thấy, tại thời điểm đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Trường S đang tồn tại quan hệ hôn nhân với bà Lê Thị Tuyết H và bà Nguyễn Thị Thu H đang tồn tại quan hệ hôn nhân với ông Trần Tú U (bút lục 154-

155) và phần chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất, gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 858212 ngày 24/12/2015 do UBND huyện M cấp nhật chuyển nhượng sang tên ông Nguyễn Trường S ngày 04/02/2016; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 124493 ngày 01/10/2014 do UBND huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H; *giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 587941 ngày 19/5/2011 do UBND huyện M cấp nhật chuyển nhượng sang tên bà Nguyễn Thị Thu H cùng sử dụng chung với ông Trần Bảo T và bà Lê Thị Hồng T ngày 01/6/2015*; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 138521 ngày 01/7/2014 do UBND huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 012760 ngày 01/6/2010 do UBND huyện M cấp nhật chuyển nhượng sang tên ông Nguyễn Trường S ngày 06/01/2014; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 709843 ngày 24/3/2015 do UBND huyện M cấp cho ông Nguyễn Trường S. Phần nhà đất trên các Giấy chứng nhận này, khi đặt cọc các bên chỉ thỏa thuận đặt cọc đất không thể hiện có tài sản trên đất, nhưng tại các giấy chứng nhận số CH01030 ngày 01/7/2014; BY709843 ngày 24/3/2015; CC858212 ngày 04/02/2015; BB012760 ngày 01/6/2010; BV124493 ngày 01/10/2014; BE587941 ngày 01/6/2011 thể hiện có nhà gắn liền với đất. Tại hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng không ghi nhận thỏa thuận mua bán nhà đất đối với các tài sản thuộc các giấy chứng nhận là không đúng thực tế tài sản chuyển nhượng. [4]

Ngoài ra tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 587941 ngày 19/5/2011 do UBND huyện M cấp nhật chuyển nhượng sang tên bà Nguyễn Thị Thu H cùng sử dụng chung với ông Trần Bảo T và bà Lê Thị Hồng T ngày 01/6/2015 (bút lục 206-207) nhưng khi đặt cọc không có sự tham gia, không có ủy quyền của ông Trần Bảo T và bà Lê Thị Hồng T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H đại diện ký kết là không đúng quy định pháp luật vi phạm Điều 123 Bộ luật dân sự là điều cấm của luật [5]

Mặc khác, phần đất mà các bên thống nhất chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng đặt cọc là đồng sở hữu của ông S, bà H (bút lục 152) nhưng trên thực tế ông S, bà H không sở hữu chung phần đất nào trong các phần đất chuyển nhượng cho bà N, vì trên giấy chứng nhận thể hiện tên cá nhân của ông S riêng, của bà H riêng; Căn cứ đặt cọc của hai bên là căn cứ thỏa thuận về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H nhưng hợp đồng đặt cọc ghi bên đặt cọc là bà Trần Thị N (bút lục 152) và phần cuối hợp đồng lại có bà H ký tên bên nhận chuyển nhượng là không đúng đối tượng thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất, cho thấy nội dung và chủ thể thực hiện hợp đồng đặt cọc có mâu thuẫn, không rõ ràng. [5]

Việc ông S, bà H chuyển nhượng nhà đất và nhận tiền đặt cọc của bà N không có sự tham gia ký kết của các đồng sở hữu khác là ông U, bà H, ông T, bà T là không đúng quy định pháp luật, vi phạm Điều 123 Bộ luật dân sự nên bị vô

hiệu. Tại hợp đồng đặt cọc không có văn bản nào xác định phần nhà đất chuyển nhượng là tài sản riêng của ông S, bà H và cũng có văn bản ủy quyền của bà H, ông U, ông T và bà T ủy quyền cho ông S và bà H được phép chuyển nhượng đất cho bà N, trong khi đó tài sản chuyển nhượng cho bà N vẫn là tài sản chung của ông S, bà H theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân gia đình năm 2014 nên quyền định đoạt tài sản chung của ông S, bà H và bà H, ông U sẽ giải quyết theo quy định tại Điều 218 Luật hôn nhân gia đình năm 2014.[6]

Ông T, bà T là đồng sở hữu tài sản chung với bà H như đã nhận định trên cũng không có văn bản ủy quyền cho ông S và bà H được phép chuyển nhượng đất cho bà N, trong khi đó tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của ông T, bà T, bà H theo chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 587941 ngày 19/5/2011 do UBND huyện M cấp phát chuyển nhượng sang tên bà Nguyễn Thị Thu H cùng sử dụng chung với ông Trần Bảo T và bà Lê Thị Hồng T ngày 01/6/2015. Căn cứ khoản 2 Điều 210 Bộ luật dân sự thì ông T, bà T, bà H đều có quyền ngang nhau đối với tài sản chung hợp nhất này nhưng khi ký kết đặt cọc chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng đất không có sự tham gia hay ý kiến nào của ông T, bà T mà chỉ có cá nhân bà H thực hiện là vi phạm Điều 123 Bộ luật dân sự nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự. Căn cứ Điều 126 luật nhà ở năm 2014 quy định về mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung *"...1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu; ..."*; Điều 119 quy định về điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở phải là *"... Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự;..."*. Việc ông S, bà H cố ý cam kết tại mục 1 của Hợp đồng đặt cọc số 0107/2016/HĐĐC-BDS ngày 01/7/2016 với phía bà N là ông S và bà H là đồng sở hữu sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất làm cho phía bà N hiểu sai lệch về chủ thể nên đã xác lập giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng đất với ông S, bà H theo hợp đồng này, làm cho giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ Luật dân sự là lỗi hoàn toàn của phía ông S, bà H. Do đó, bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng và không đồng ý giao số tiền còn lại cho phía ông S, bà H vì cho rằng bị ông S, bà H lừa dối về chủ thể là có căn cứ, dùng pháp luật nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Vì vậy, xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất số 0107/2016/HĐĐC-BDS ngày 01/7/2016 giữa bên đặt cọc bà Trần Thị N và bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu do vi phạm Điều 122, Điều 123 và Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 cần phải hủy bỏ theo quy định của pháp luật. Lỗi làm cho giao dịch đặt cọc chuyển nhượng bị vô hiệu dẫn đến không thể thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của phía ông S, bà H.[7]

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà H, ông U, bà H trình bày khi ông S, bà H chuyển nhượng đất cho bà N thì có cả ông S, bà H, ông U, bà H, ông T và bà T cùng ký nhưng trước đó khi chuyển nhượng cho bà

N thì chỉ có ông S, bà H ký cho thấy khi chuyển nhượng cho bà N phía ông S, bà H cố tình cung cấp thông tin không đúng về chủ sử dụng đất.

Ngoài ra phía bị đơn thừa nhận tại Biên bản thỏa thuận ngày 14/11/2016 bên bán đã bán cho bà Ngô Thị Yến N trong khi giao dịch đặt cọc giữa bà N và ông S, bà H vẫn còn giá trị pháp lý đến ngày 27/11/2016 tức là bên chuyển nhượng đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, một đối tượng một tài sản nhưng thỏa thuận chuyển nhượng cho hai người khác nhau là vi phạm thỏa thuận đặt cọc. [8]

Về giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu:

Do bên chuyển nhượng là ông S, bà H đưa thông tin về tài sản và chủ tài sản chuyển nhượng không đúng sự thật làm cho bên nhận chuyển nhượng nhầm lẫn về chủ tài sản và tài sản nên xác lập giao dịch đặt cọc vô hiệu, không đạt được mục đích mua bán, chuyển nhượng vì đất này ông S, bà H cũng đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Yến N theo hợp đồng mua bán số 018954 lập tại văn phòng công chứng X và cập nhật chuyển nhượng sang tên bà N ngày 31/5/2017 nên hai bên không thể tiếp tục thực hiện việc mua bán chuyển nhượng được nữa là do lỗi hoàn toàn của phía ông S, bà H nên ông S bà H phải chịu hoàn toàn lỗi do mình gây ra cho phía bà N và phải chịu phạt cọc theo quy định.

Căn cứ điều 328 Bộ luật dân sự buộc ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H cùng có trách nhiệm liên đới ngang nhau hoàn trả lại cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng và bồi thường cọc 7.550.000.000 đồng, tổng cộng là 15.100.000.000 đồng, mỗi người phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị N 7.550.000.000 đồng, ngay khi bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M về việc “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc nhà nước” của ông Nguyễn Trường S đối với: Tài khoản số 020051725205 của ông Nguyễn Trường S số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Bách Khoa, Chi nhánh Hà Nội; Tài khoản số 241000030662 của ông Nguyễn Trường S số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mở tại Ngân Hng TMCP Công Thương Việt Nam – Phòng giao dịch Trung Chính, Chi nhánh Láng - Hòa Lạc; Tài khoản số 12210002306605 của ông Nguyễn Trường S số tiền 610.000.000đ (Sáu trăm mười triệu đồng) mở tại Ngân Hng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch Yên Lãng, Chi nhánh Hà thành cho đến khi có quyết định khác của cơ quan có thẩm quyền.[9]

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận huyện M; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm như đã nhận định trên.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H cùng có trách nhiệm liên đới ngang nhau chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc phải trả lại cho bà N là 15.100.000.000đồng nên phải cùng chịu 123.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nguyên đơn bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).
[10]

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn bà Trần Thị N và bị đơn ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H, cụ thể:

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa bà Trần Thị N với ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu; yêu cầu buộc ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H cùng có trách nhiệm liên đới ngang nhau hoàn trả lại cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng và bồi thường cọc 7.550.000.000 đồng, tổng cộng là 15.100.000.000 đồng, mỗi người phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị N 7.550.000.000 đồng, ngay khi bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M về việc “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc nhà nước” của ông Nguyễn Trường S đối với: Tài khoản số 020051725205 của ông Nguyễn Trường S số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Bách Khoa, Chi nhánh Hà Nội; Tài khoản số 241000030662 của ông Nguyễn Trường S số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mở tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Phòng giao dịch Trung Chính, Chi nhánh Láng - Hòa Lạc; Tài khoản số 12210002306605 của ông Nguyễn Trường S số tiền 610.000.000đ (Sáu trăm mười triệu đồng) mở tại Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch Yên Lãng, Chi nhánh Hà thành cho đến khi thi hành xong bản án hoặc có quyết định khác của cơ quan có thẩm quyền.

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hôm nay, lúc 9 giờ 30 phút, ngày 06 tháng 5 năm 2019, tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

- Các thẩm phán : Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Nguyễn Thị Thu

Tiến hành nghị án vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 180/2019/TLST-DS ngày 05/3/2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Trần Thị N** - sinh năm: 1969.

Thường trú: 33/X Hoàng Diệu, Phường X, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Phạm Quốc H - sinh năm: 1954.

Thường trú: 1175 (số mới 985/X) Lạc Long Quân, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Tô Quốc V - sinh năm: 1976.

Thường trú: số 42 Ngách 127/X, Ngõ 127, Đường Phùng Khoang, phường V, quận L, Thành phố Hà Nội.

Theo Giấy ủy quyền ngày 19/7/2017 và ngày 21/8/2018 của bà Trần Thị N.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Trường S** - sinh năm: 1945.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Thu H** - sinh năm: 1978

Cùng thường trú: 76 Trần Hưng Đạo, Phường Đ, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà H: Ông Nguyễn Tất M, sinh năm: 1969.

Thường trú: 100/X Thích Quảng Đức, Phường X, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2018 của ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H.

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị Thu H** - sinh năm: 1974.

Thường trú: 41 Ấp 3, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Phạm Thị Ngọc Đ** - sinh năm: 1956.

Thường trú: 139 Phan Văn Hớn, Ấp 7, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc H - sinh năm: 1954.

Thường trú: 1175 (số mới 985/60) Lạc Long Quân, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền ngày 04/4/2018 của bà Phạm Thị Ngọc Đ.

3.3. Bà **Lê Thị Tuyết H** - sinh năm: 1967.

Thường trú: 76 Trần Hưng Đạo, Phường Đ, Quận K, Thành phố Hà Nội.

3.4. Ông **Trần Tú U** - sinh năm: 1978.

Thường trú: 39 Lý Thường Kiệt, phường B, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông U: Ông Nguyễn Tất M, sinh năm: 1969.

Thường trú: 100/X Thích Quảng Đức, Phường X, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2018 của bà Lê Thị Tuyết H và ông Trần Tú U.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị N

5. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH
CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn bà Trần Thị N và bị đơn ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H, cụ thể:

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa bà Trần Thị N với ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu; yêu cầu buộc ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H cùng có trách nhiệm liên đới ngang nhau hoàn trả lại cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng và bồi thường cọc 7.550.000.000 đồng, tổng cộng là 15.100.000.000 đồng, mỗi người phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị N 7.550.000.000 đồng, ngay khi bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện M về việc “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc nhà nước” của ông Nguyễn Trường S đối với: Tài khoản số 020051725205 của ông Nguyễn Trường S số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Bách Khoa, Chi nhánh Hà Nội; Tài khoản số 241000030662 của ông Nguyễn Trường S số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Phòng giao dịch Trung Chính, Chi nhánh Láng - Hòa Lạc; Tài khoản số 12210002306605 của ông Nguyễn Trường S số tiền 610.000.000đ (Sáu trăm mười triệu đồng) mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch Yên Lãng, Chi nhánh Hà thành cho đến khi thi hành xong bản án hoặc có quyết định khác của cơ quan có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người phải 61.550.000 đồng (sáu mươi một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 87.975.000đ (tám mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0032776 ngày 18/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003431 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án: Áp dụng Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền ông S, bà H chưa thi Hnh khoản tiền trên thì hàng tháng ông S, bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi Hnh tại thời điểm thi Hnh.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Hội đồng xét xử thống nhất 3/3.

Nghị án kết thúc vào lúc 11 giờ 00 phút ngày 06/5/2019.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM	
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Đắc Phú + Nguyễn Thị Thu

Trần Thị Quỳnh Châu

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện M;
- Chi cục huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu