**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10**
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 125/2018/DS-ST
Ngày: 11-5-2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - TP. HỒ CHÍ MINH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hoàng Hoa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đỗ Thị A
2. Ông Phạm Hồng Hải

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Mỹ Phương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh***: Bà Lưu Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, địa chỉ số 27 Đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2014/TLST- DS ngày 26 tháng 11 năm 2014 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Công ty TNHH thương mại Đức Khương (nay là Công ty cổ phần thương mại Đức Khương).

Địa chỉ: Số 478 đường Trường Sa, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đôn Thị Kim Hồng – Giám đốc.

**Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Hoàng, sinh năm 1951 (có mặt).
2. Ông Huỳnh Văn Rê, sinh năm 1952 (chết ngày 27/3/2017).

Cùng địa chỉ: Số 606/183 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn Rê:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương; (vắng mặt).

Địa chỉ: 666/30/11 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên; (vắng mặt).

Địa chỉ: 91/131B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hường, sinh năm 1974;(vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Đình Thái, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 606/183 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang, sinh năm 1980; (có mặt)
Địa chỉ: Số 606/183 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.
6. Ông Nguyễn Đình Trung; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 606/183 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh.

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

Công ty cổ phần Thế Khương (nay là Công ty TNHH Thế Khương).
Địa chỉ: Số 478 đường Trường Sa, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Bà Đôn Thị Kim Hồng – Giám đốc.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 09/9/2013 gửi đến Tòa và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Khoảng năm 2010, Công ty cổ phần thương mại Đức Khương (sau đây gọi tắt là Công ty Đức Khương) do ông Nguyễn Ngọc Tâm là đại diện theo pháp luật, công ty của ông hoạt động kinh doanh bất động sản và làm dịch vụ giấy tờ nhà đất.Thông qua con trai của ông Nguyễn Văn Rê, bà Nguyễn Thị Hoàng, hiện thời điểm đó ông Trung đang làm việc tại Công ty cổ phần thương mại Đức Khương, nên năm 2010, bà Hoàng có căn nhà số 606/183 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, bà Hoàng chưa có giấy tờ chủ quyền nhà nên giữa gia đình bà Hoàng, ông Rê có thỏa thuận với bà Đôn Thị Kim Hồng (vợ ông Nguyễn Ngọc Tâm - Giám đốc công ty Đức Khương), để bà Hồng ứng tiền ra cho ông Rê, Bà Hoàng làm giấy chủ quyền nhà căn nhà nêu trên. Sau khi Công ty Đức Khương liên hệ với cơ quan có thẩm quyền ra giấy chủ quyền tên của ông Rê và bà Hoàng thì ông Rê, bà Hoàng sẽ bán nhà cho Công ty cổ phần thương mại Đức Khương.

Ngày 30/7/2010, giữa công ty Đức Khương có bà Hồng đại diện cùng với ông Rê và bà Hoàng có làm tờ hợp đồng thỏa thuận cam kết hứa chuyển nhượng nhà và đất. Nội dung "Công ty Đức Khương ứng tiền ra cho bà Hoàng, ông Rê làm giấy chủ quyền nhà đất, chi phí thanh toán theo từng đợt. Công ty sẽ thanh toán tiếp nếu bên ông Rê, bà Hoàng đồng ý chuyển nhượng theo thời giá". Theo đó, từ ngày 30/7/2010 đến ngày 22/4/2011, bà Hồng đại diện công ty đã ứng cho ông Rê và bà Hoàng ký nhận số tiền 150 triệu đồng, để làm chi phí đo vẽ nhà và các chi phí xin ra giấy chủ quyền nhà cho ông Rê, bà Hoàng, thể hiện đầy đủ nội dung này trên các biên lai có hai bên xác nhận. Năm 2011, gia đình bà Hoàng mượn tiền Công ty cổ phần thương mại Đức Khương số tiền 50.000.000 đồng để tổ chức đám cưới cho ông Trung (con trai ông Rê, bà Hoàng) với người kế toán trong công ty Đức Khương. Và bà Hồng đại diện công ty đã cho gia đình bà Hoàng mượn số tiền đó.

Ngày 28/3/2011, bà Đôn Thị Kim Hồng lại lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở với bên mua là Công ty Cổ phần Thế Khương. Bên bán là ông Rê và bà Hoàng. Nội dung "Đôi bên thỏa thuận giá tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng. Trong đó, có cam kết rằng khi Công ty Thế Khương đặt cọc cho bên bán nhà là ông Rê và bà Hoàng số tiền này để lo thủ tục ra giấy chủ quyền nhà, Công ty được nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở. Giao số tiền còn lại đợt 2 trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày 03/01/2013 đến ngày 03/7/2013, bên mua giao thêm số tiền 1.150.000.000 đồng cho bên bán và hai bên sẽ ký công chứng hợp đồng mua bán nhà nói trên"

Đến ngày 23 tháng 6 năm 2011, bà Hồng đã xin cấp được giấy chủ quyền nhà và sử dụng đất tên chủ sở hữu của ông Rê và bà Hoàng.

Từ ngày 29/7/2011 đến ngày 29/5/2012, Công ty Đức Khương ứng tiếp cho gia đình bà Hoàng, ông Rê số tiền 170.000.000 đồng theo các biên lai giao tiền ghi là tiền đặt cọc mua nhà cho bà Hoàng, ông Rê.

Lý giải về các phiếu biên lai giao nhận tiền có đề tên của cả tên hai công ty Thế Khương và Công ty Đức Khương, bà Hồng nêu rằng tổng cộng công ty Đức Khương đã giao cho phía bà Hoàng và ông Rê số tiền 370.000.000 đồng, bao gồm cho mượn 50.000.000 đồng làm đám cưới cho ông Trung, và quy thành số tiền đặt cọc theo biên bản ngày 28/3/2011, nhưng thực tế công ty Đức Khương chỉ lập thôi chứ không có giao tiền cho ông Rê, bà Hoàng vì hai bên đã cho mượn và ứng của bà tổng cộng 370.000.000 đồng. Trên thực tế, chỉ có Công ty Đức Khương do bà đại diện theo pháp luật, giao dịch với gia đình ông Hoàng, bà Rê.

Sau khi có giấy tờ nhà xong, công ty bà bị nợ nần nên bà đã nhờ bạn của bà là bà Đỗ Thị Hồng (hiện nay đã chết), vào thời điểm đó là đại diện cho công ty Thế Khương đứng tên mua căn nhà của ông Rê và bà Hoàng. Nhưng do gia đình ông Rê và bà Hoàng không đồng ý mua bán với người khác nên không ra công chứng sang tên căn nhà.

Về tiền đặt cọc thì bà cho rằng thực chất không hề có giao nhận số tiền 350.000.000 tiền cọc với nhau. Việc lập biên bản đặt cọc là giả cách để hợp pháp hóa toàn bộ số tiền 320.000.000 đồng mà ông Rê và bà Hoàng đã nhận của công ty Đức Khương giao theo các biên lai đã nộp cho Tòa và ngoài ra thì còn số tiền 50.000.000 đồng mà ông Rê và bà Hoàng mượn riêng làm đám cưới cho con mà bà Hoàng cam kết sau này bán nhà cấn trừ qua. Bà yêu cầu nếu bà Hoàng và các con ông Rê không bán nhà nữa thì trả lại cho bà số tiền 370.000.000 đồng.

Hiện công ty TNHH Đức Khương và Công ty Cổ phần thương mại Thế Khương có trụ sở tại đường 478 đường Trường Sa, phường 2, Quận Phú Nhuận và cả hai công ty hiện đều do bà Đôn Thị Kim Hồng là người đại diện theo pháp luật.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Hoàng trình bày: Bà thừa nhận có mượn của bà Hồng giám đốc Công ty Đức Khương số tiền 50.000.000 đồng để làm đám cưới cho con của bà. Trước đó, năm 2010, do hoàn cảnh bà không có tiền để xin cấp giấy chủ quyền nhà nên bà có để cho bà Hồng - giám đốc công ty Đức Khương đứng ra làm giấy chủ quyền nhà cho mình cùng như vợ chồng bà có đứng ra ký nhận tiền trên các biên lai mượn tiền mà công ty này đưa ra, nhằm có chi phí đi lại và xin cấp chủ quyền nhà số 606/183 đường 3/2, Phường 14, Quận 10. Bên cạnh đó thì bà cũng đồng ý bán căn nhà nêu trên cho công ty của bà Hồng ngay khi ra giấy chủ quyền với giá 1.500.000.000 đồng.(Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Khi chưa ra giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bà Hoàng, ông Rê có ký nhận nhiều lần tiền theo các tờ biên lai từ ngày 30/7/2010 đến ngày đến ngày 22/4/2011, bà Hồng đã ứng cho ông Rê và bà Hoàng ký nhận số tiền 150 triệu đồng để làm chi phí đo vẽ nhà và các chi phí xin ra giấy chủ quyền nhà cho ông bà.

Sau khi ra giấy chủ quyền xong thì bà Hồng không chịu đi công chứng với vợ chồng bà mua bán nhà ngay, mà cứ ứng lắc nhắc nhiều lần, số tiền tổng cộng thêm là 170.000.000 đồng nữa thành 320.000.000 đồng. Những biên lai lúc thì ghi bên ứng tiền là Công ty Thế Khương, lúc thì ghi công ty Đức Khương nhưng bà được biết hai

công ty nêu trên đều do bà Hồng làm chủ nên bà Hoàng cũng không để tâm đến việc giao dịch với công ty nào cả. Bà cũng thừa nhận số tiền mượn qua hai tờ hợp đồng với Công ty Đức Khương và Công ty Thế Khương là 370.000.000 đồng, nên hai bên quy ra thành tiền cọc 350.000.000 đồng. Tại thời điểm viết giấy đặt cọc thì vợ chồng bà không có nhận tiền cọc của cả hai công ty này. Trong sự việc này bà cho rằng bà Hồng đã cố ý đánh nhằm tên công ty hòng lừa đảo gia đình bà, o ép vợ chồng bà đưa bà vào tình thế ép buộc bà phải chịu thiệt nên bà không đồng ý trả lại tiền cọc.

Do Công ty Đức Khương có bà Hồng đứng ra làm giấy tờ chủ quyền nhà đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở căn nhà 606/183 đường 3/2, Phường 14, Quận 10 của bà nên bà buộc lòng phải làm đơn cớ mất giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ở nêu trên và được Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ở căn nhà nêu trên vào tháng 5 năm 2014. Nay bà dựa vào tờ hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/3/2011, bà Hồng cam kết cho đến ngày 03/7/2013, nếu bên mua không mua nữa thì phải chịu mất cọc. Bà yêu cầu Tòa xử cho Công ty Đức Khương phải chịu mất tiền cọc và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở số BC 863675 ngày 23/6/2011 cấp cho ông Huỳnh Văn Rê và bà Nguyễn Thị Hoàng đứng tên. Chồng bà là ông Huỳnh Văn Rê đã chết vào tháng 8 năm 2017.

Qua động viên tại phiên tòa, bà Hoàng và bà Trang đồng ý đại diện cho các thừa kế của ông Rê trả lại cho bà Hồng đại diện cho công ty Đức Khương số tiền 150.000.000 đồng, và vì hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, bản thân bà Hoàng già cả và không có làm ra tiền, con cái thì đều có gia đình nên cũng không có khả năng thanh toán ngay số tiền nêu trên. Bà xin thanh toán số tiền nợ này cho Công ty Đức Khương trong hạn 3 tháng. Đề nghị này được bà Hồng đại diện cho công ty Đức Khương chấp nhận.

Tòa án đã triệu tập tất cả những thừa kế của ông Rê là bà Nguyễn Thị Ngọc Hương; bà Nguyễn Thị Ngọc Liên; bà Nguyễn Thị Ngọc Hường, ông Nguyễn Đình Thái; bà Nguyễn Thị Ngọc Trang, ông Nguyễn Đình Trung; nhưng chỉ có bà Trang và ông Trung đến tòa, riêng các con của bà Hoàng thì đều có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử không thể công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu quan điểm của vụ án về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý đến khi nghị án là đầy đủ thủ tục và đúng quy định của pháp luật. Những người liên quan không đến Tòa tham gia xét xử là vi phạm quy định tố tụng nhưng đều có đơn xin vắng mặt, nên đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người liên quan.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án xử với hướng công nhận sự thỏa thuận của phía bà Hồng là đại diện Công ty Đức Khương và bị đơn bà Hoàng, bà Trang.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH thương mại Đức Khương (nay đổi tên là Công ty cổ phần thương mại Đức Khương) yêu cầu phía bà Hoàng và

ông Rê phải trả lại số tiền đã cho mượn và đặt cọc là tranh chấp về "Đặt cọc hợp đồng mua bán nhà" theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005.

Bị đơn ông Huỳnh Văn Rê và bà Nguyễn Thị Hoàng vào thời điểm bị kiện cư trú tại Phường 14, Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do ông Rê chết vào năm 2016, nên Tòa đưa các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Rê vào tham gia vụ án. Tuy nhiên, các con ông Rê là bà Nguyễn Thị Ngọc Hương; bà Nguyễn Thị Ngọc Liên; bà Nguyễn Thị Ngọc Hường, ông Nguyễn Đình Thái; bà Nguyễn Thị Ngọc Trang, ông Nguyễn Đình Trung có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, sự vắng mặt của những đương sự có tên nêu trên không làm ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

Mặc dù, nguyên đơn công ty Đức Khương có bà Đôn Thị Kim Hồng đại diện và phía bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng, bà Nguyễn Thị Ngọc Trang đã thống nhất thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án, nhưng do các người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn Rê vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử  không ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa mà phân tích nội dung vụ án này như sau:

Về chủ thể giao dịch: Mặc dù trong các biên nhận, cũng như tờ hứa thỏa thuận về chuyển nhượng nhà ngày 30/7/2010, có ghi bên ứng tiền là Công ty Thế Khương, nhưng cũng có nhiều biên lai khác ghi bên ứng tiền là Công ty Đức Khương cùng với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất ở ngày 28/3/2011, ghi tên Công ty Đức Khương. Căn cứ vào 7 tờ biên lai có ghi nội dung "ứng tiền để làm giấy chủ quyền nhà, ứng tiền đo vẽ, ghi của công ty Đức Khương, công ty Thế Khương, Nhưng qua sự thừa nhận của phía nguyên đơn bà Hồng là ghi nhầm tên Công ty Thế Khương nhưng thực chất chỉ có Công ty Đức Khương mới là bên hợp đồng, theo bà Hồng trình bày tại phiên tòa thì việc lập "Tờ hợp đồng hứa chuyển nhượng nhà và đất ở ngày 28/3/2011", là do bà muốn tách việc cho vay mượn riêng cho Công ty Đức Khương. Còn việc đặt cọc thì bà nhờ Công ty Thế Khương đứng tên thay cho công ty Đức Khương mà thôi. Theo sự thừa nhận của bà Hoàng cũng như ông Trung, bà Trang là con của ông Rê tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để khẳng định bên phía gia đình bà Hoàng có mượn của công ty TNHH Đức Khương do bà Hồng là đại diện giao số tiền 200.000.000 đồng. Riêng các biên lai còn lại có giá trị là 170.000.000 đồng ghi là tiền cọc. Hai bên lại có lập biên bản đặt cọc mua bán nhà số tiền 350.000.000 đồng và hẹn đến ngày 03/7/2013, nếu bên mua không mua nữa thì phải chịu mất cọc.

Cho đến nay, hai bên không có ra công chứng để ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà. Bà Hồng thừa nhận chỉ có Công ty Đức Khương mới là chủ thể giao dịch với bên bà Hoàng, ông Rê, còn việc ghi công ty Thế Khương nhưng thực chất là không có liên quan gì. Như vậy, Hội đồng xét xử kết luận chủ thể bên mua chỉ là công ty Đức Khương mà thôi.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguyên tắc thì nếu bên mua không mua thì mất cọc nhưng trên thực tế thì hai bên không có đặt hay nhận tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2011, mà thực chất họ tự quy ước số tiền đã nhận là 370.000.000 đồng mượn và đặt cọc trước đó thành 350.000.000 đồng tiền cọc (từ Công ty Đức Khương

và Thế Khương).Việc ghi 350.000.000 đồng chỉ là để xác định việc đặt cọc mua nhà nhưng tại phiên tòa bà Hồng cũng như bà Hoàng đều thừa nhận là các biên lai đã thể hiện đầy đủ nội dung của việc cho mượn tiền là 200.000.000 đồng (Bà Hoàng thừa nhận có mượn riêng 50.000.000 đồng, để làm đám cưới cho con), cũng như các biên lai đặt cọc chỉ có 170.000.000 đồng mà thôi. Hội đồng xét xử cũng thấy trong biên bản đặt cọc ngày 28/3/2011, hai bên không hề nói là chuyển số tiền cho mượn 370.000.000 đồng thành tiền đặt cọc 350.0000.000 đồng và xử lý số tiền 20.000.000 đồng còn lại ra sao, nên Hội đồng xét xử chỉ có thể kết luận dựa trên nội dung biên lai tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng, số tiền cho mượn làm chủ quyền nhà là tiền ứng trước là 150.000.000 đồng,và 50.000.000 đồng mượn để trừ vào tiền mua nhà mà thôi.

[

Nay bà Hồng đại diện Công ty Đức Khương đồng ý chỉ nhận lại số tiền cho mượn là 150.000.000 đồng, rút bớt yêu cầu số tiền 220.000.000 đồng. Phía bà Hoàng đồng ý đại diện cho các đồng thừa kế tự nguyện đứng ra thanh toán cho Công ty Đức Khương có bà Hồng đại diện nhận số tiền nói trên trong thời hạn 3 tháng kể từ bản án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của đôi bên. Đình chỉ xét xử với số tiền 220.000.000 đồng.

Về giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của căn nhà số 606/183 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy mới cho ông Rê và bà Hoàng số hiệu BP 907686 ngày 30/5/2014, là do ông, bà tự khai mất giấy. Về mặt luật pháp, đây là việc làm không đúng vì công ty Đức Khương đang giữ giấy tờ nhà do hai bên có quan hệ giao dịch với nhau,chứ không có mất giấy. Việc tự khai và được Ủy Ban Nhân Dân Quận 10 cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà lẽ ra phải được Hội đồng xét xử kiến nghị hủy giấy theo quy định pháp luật, nhưng xét các đương sự đã tự thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên không cần thiết kiến nghị hủy giấy chứng nhận mới đã cấp cho ông Rê và bà Hoàng nữa, mà chỉ kiến nghị thu hồi lại giấy cũ đã cấp trước đây để cơ quan chức năng tiến hành hủy bỏ theo quy định pháp luật.

Về án phí: 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, hòa giải mỗi bên chịu 1/2 án phí. Riêng bà Hoàng đã trên 60 tuổi, thuộc diện được miễn án phí nên Hội đồng xét cho bà Hoàng được miễn 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng. Công ty TNHH Đức Khương phải chịu 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; và khoản 1 Điều 273, khoản 3 điều 212, khoản 1 Điều 471 của Bộ luật tố tụng dân sự,

- Áp dụng Điều 305, Điều 358, Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng khoản 5 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/ UBTVQH 14 quy định về án phí và lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Công ty TNHH thương mại Đức Khương (nay là Công ty cổ phần thương mại Đức Khương) và bà Nguyễn Thị Hoàng, bà Nguyễn Thị Ngọc Trang.

Bà Nguyễn Thị Hoàng tự nguyện thay mặt các đồng thừa kế bao gồm bà Nguyễn Thị Ngọc Hương, bà Nguyễn Thị Ngọc Liên, bà Nguyễn Thị Ngọc Hường, ông Nguyễn Đình Thái, bà Nguyễn Thị Ngọc Trang, ông Nguyễn Đình Trung, trả cho Công ty TNHH thương mại Đức Khương (nay là Công ty cổ phần thương mại Đức Khương) có bà Đôn Thị Kim Hồng đại diện nhận số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) đồng trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu đòi số tiền 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng của Công ty TNHH thương mại Đức Khương (nay là Công ty cổ phần thương mại Đức Khương) đối với bà Nguyễn Thị Hoàng và các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn Rê. Do các đương sự thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án, nên công ty Đức Khương không có quyền khởi kiện lại yêu cầu này.

Công ty TNHH thương mại Đức Khương (nay là Công ty cổ phần thương mại Đức Khương) có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở số BC 863675 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp cho ông Huỳnh Văn Rê và bà Nguyễn Thị Hoàng đứng tên ngày 23/6/2011, cho Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để giao lại Ủy Ban Nhân dân Quận 10 thu hồi và hủy bỏ theo thủ tục pháp luật quy định.

Các bên thi hành tại thi hành án dân sự có thẩm quyền kể từ ngày bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về án phí: 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, mỗi bên chịu ½. Riêng bà Hoàng đã trên 60 tuổi, thuộc diện được miễn án phí nên Hội đồng xét cho bà Hoàng được miễn 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Công ty TNHH thương mại Đức Khương (nay là Công ty cổ phần thương mại Đức Khương) phải chịu 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.250.000 (Chín triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng. Hoàn lại cho Công ty TNHH thương mại Đức Khương (nay là Công ty cổ phần thương mại Đức Khương) số dư tạm ứng án phí là 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai số 08108 ngày 06/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Kể từ ngày quyết định phát sinh hiệu lực và kể từ ngày có đơn xin thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành các khoản tiền phải nộp thì hàng tháng còn phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với những đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./

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

***Nơi nhận:***
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

**Lê Thị Hoàng Hoa**