

Bản án số: 172/2020/DS-PT

Ngày: 19/03/2020.

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19/03/20120, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 451/2019/TLPT - DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 690/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 279/2020/QĐPT - DS ngày 04/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1458/2020/QĐ - PT ngày 26/02/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn K, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: số 17U Khu dân cư MN, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: số 97/7 TVĐ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1959. (có mặt)

Địa chỉ: số 793A BĐ, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1962. (vắng mặt)

2.3. Ông Ngô Đình T, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 43/11 (số cũ 49B) TVĐ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lương Thị T1, sinh năm 1963;
Địa chỉ: 97/7 TVĐ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/9/2016 và các lời khai có tại hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Phan Văn K trình bày như sau:

Do có nhu cầu mua nhà, được biết các ông bà Ngô Thị N, Ngô Văn H và Ngô Đình T cần bán căn nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông có đến nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B để xem nhà và được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền của căn nhà này. Thực tế ông mua nhà của bà N, ông H và ông T là mua nhà theo hiện trạng chứ không phải mua bán nhà theo giấy tờ nhà.

Bà N, ông H và ông T có nói cho ông biết, nhà có xây dựng sửa chữa, hiện trạng nhà khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đối với căn nhà này còn việc có sửa chữa nhà như thế nào thì ông không biết và không hỏi thêm.

Sau khi xem nhà xong, thì bà N, ông H và ông T cung cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, ông nghĩ nhà này đủ điều kiện được mua bán nên ông với bà N, ông H và ông T là các đồng sở hữu căn nhà mới thỏa thuận ký giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 với nội dung như sau: “*Ông K bên mua nhà (bên A), bà N, ông H, ông T bên bán nhà (bên B). Hai bên cùng tiến hành giao nhận tiền cọc về việc mua bán căn nhà số 43/11 (số cũ là 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giá hai bên thỏa thuận là 5.740.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Hai bên cam kết, nếu không do lỗi của bên kia: Bên A không mua nhà sẽ mất cọc; Bên B không bán nhà sẽ trả lại tiền cọc gấp đôi. Hai bên cam kết tiến hành việc mua bán: Ký hợp đồng công chứng và bàn giao nhà trống trong thời gian không quá 30 ngày.*”;

Trước đó, ngày 31/5/2016 ông có đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng và đến ngày 01/6/2016 đưa tiếp số tiền 450.000.000 đồng nên các bên mới có thỏa thuận để ký giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016.

Trong thời gian chờ bên bán nhà cùng ra phòng công chứng như thỏa thuận, ông đã nhiều lần liên hệ thì họ nói cuối tháng 6/2016 mới ra ký công chứng để còn dọn nhà.

Sau đó, ông tìm hiểu thì được biết chủ nhà đã xin phép xây dựng nhưng không thực hiện thủ tục hoàn công để đăng ký diện tích xây dựng theo đúng quy định. Hiện trạng nhà khác so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ông đã đề nghị gia đình bà N, ông H và ông T phải làm xong thủ tục hoàn công hợp lệ. Thế nhưng phía gia đình bà N, ông H và ông T lại yêu cầu ông phải đi làm hoàn công và chịu chi phí đó. Ông không đồng ý và tiếp tục yêu cầu gia đình bà N, ông H và ông T phải lo đầy đủ giấy tờ hợp lệ để hai bên có thể tiến hành ký kết hợp đồng công chứng.

Khoảng 07 ngày sau khi đã đặt cọc mua căn nhà nêu trên thì ông yêu cầu bà N, ông T, ông H cung cấp giấy tờ nhà thì ông T có cung cấp cho ông các giấy tờ gồm: Giấy phép xây dựng tạm số 20/GPXDĐT ngày 08/01/2013, Bản vẽ xin phép xây dựng ngày 02/01/2013 và một số giấy tờ khác có liên quan đến căn nhà này nhưng tài liệu này ông không có nộp cho tòa.

Sau khi có các giấy tờ gồm: Bản vẽ, giấy phép xây dựng tạm và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 49B TVĐ, Phường C, Quận B thì ông có đến Ủy ban nhân dân Quận B để hỏi về tình trạng pháp lý đối với căn nhà đặt cọc này với các giấy tờ như thế thì có làm thủ tục mua bán nhà được hay không, thì tại phòng nhận hồ sơ của UBND Quận B trả lời miệng với ông như sau: Căn nhà số 49B TVĐ, Phường C, Quận B có xin giấy phép sửa chữa nhưng chưa hoàn công nên không thể tiến hành thủ tục mua bán.

Sau khi đến UBND Quận B về, thì ông có đến gặp bà N, ông H, ông T nói về việc nhà có xin phép xây dựng sửa chữa nhưng chưa hoàn công nên đề nghị bà N, ông T, ông H phải làm thủ tục hoàn công thì mới tiến hành thủ tục mua bán nhà. Phía bà N, ông T, ông H cho rằng làm thủ tục hoàn công là do ông K đi làm, phía bà N, ông T, ông H sẽ hỗ trợ đây chỉ là trao đổi miệng giữa ông và phía bên bà N, ông T, ông H. Giữa ông và bà N, ông T, ông H không có văn bản thỏa thuận về việc này.

Ngày 22/6/2016 gia đình bà N, ông H và ông T có đề nghị ông chịu một nửa số tiền chi phí thủ tục hoàn công thì mới có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng ông từ chối. Ngoài giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 thì các bên không có ký văn bản thỏa thuận nào về việc làm thủ tục hoàn công xây dựng nhà và ai phải chịu phí hoàn công này.

Ngày 30/6/2016, gia đình bà N, ông H và ông T có nhắn tin mời ông ra Phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà nhưng ông từ chối và không đến Phòng công chứng với lý do: Với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở như vậy thì không thực hiện mua bán nhà được và ông yêu cầu bà N, ông H và ông T phải hoàn tất thủ tục hoàn công căn nhà đặt cọc thì mới có đủ cơ sở để ký kết hợp đồng mua bán.

Sau ngày 30/6/2016 thì bà N, ông H và ông T từ chối tiếp xúc với ông. Ngày 03/07/2016 gia đình bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn H và ông Ngô Đình T lại treo biển bán nhà.

Theo thỏa thuận của giấy đặt cọc tiền mua nhà mà các bên thỏa thuận là không quá 30 ngày ra công chứng để ký kết việc mua bán nhà, nhưng do bên bán bà N, ông H và ông T không thực hiện thủ tục hoàn công căn nhà bán nên ông không đến Phòng công chứng vào ngày 30/6/2016 mà ông đã thông báo cho phía bên bán nhà bà N, ông H và ông T.

Do bên bán nhà bà N, ông H và ông T không thực hiện thủ tục hoàn công, nên căn nhà này không đủ điều kiện thực hiện việc mua bán. Vì vậy, ông yêu cầu buộc bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn H và ông Ngô Đình T cùng có trách nhiệm trả

lại cọc số tiền 500.000.000 đồng do cố tình không thực hiện nghĩa vụ cam kết theo giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016, không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B và trả số tiền tương đương 500.000.000 đồng do cố ý vi phạm nghĩa vụ phải thực hiện theo thỏa thuận giữ hai bên. Khoản tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 mà ông đã đặt cọc cho bà N, ông H và ông T là tài sản chung của ông và vợ ông là bà Lương Thị T1, việc đặt cọc mua nhà vợ chồng ông tự thỏa thuận và đồng ý để ông đại diện đặt cọc mua nhà.

Bị đơn ông Ngô Đình T trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án trình bày như sau:

Khoảng tháng 5 các chị em ông: Gồm bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn H và ông có bán căn nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B thì ông Phan Văn K có đến xem nhà và giấy tờ nhà.

Sau 1 tuần ông K xin đặt cọc mua bán căn nhà với giá 5.740.000.000 đồng và đặt cọc với số tiền 500.000.000 đồng cho gia đình ông và hẹn đến ngày 30/6/2016 ra công chứng, 25 ngày sau khi đặt cọc ông K nói với gia đình ông nhà không đủ cơ sở pháp lý mua bán. Trong quá trình mua bán, ông K xem giấy tờ và nói nhà ông là hợp lệ, nhưng sau đó lại nói không hợp lệ nên ông không hiểu tại sao. Ông cũng đã đi mua nhà khác và đã tiến hành đặt cọc vì ông K không mua nhà nên ông cũng đã bị mất tiền đặt cọc cho căn nhà khác. Vào ngày 30/6/2016 ông có đến Phòng Công chứng số 1, ông có gọi cho ông K nhưng ông K không đến.

Ông có nhận tiền đặt cọc của ông K, sau đó ông lấy số tiền này đặt cọc mua nhà trên đường TVĐ, giấy đặt cọc của căn nhà này ông không mang theo, lần sau ông sẽ bổ sung sau cho Tòa. Địa chỉ căn nhà này là 222 TVĐ, Phường 11, Quận B.

Nhà của ông hiện nay không kinh doanh chỉ để ở, không cho thuê. Hiện nay tại đây có ông, ông Ngô Văn H, ông Ngô Công Vinh, bà Ngô Thanh Loan, bà Ngô Thanh Thảo và 12 người cháu cùng ở nhà. Nhà của chị em ông có sửa chữa và tính đến nay thì chưa hoàn công.

Ông đồng ý tiếp tục mua bán nhà trên cho ông K. Ông K tạo điều kiện về thời gian cho phía gia đình ông làm thủ tục hoàn công nhà hợp lệ, sau khi có chủ quyền thì chậm nhất là 10 ngày phải ký thủ tục công chứng mua bán nhà trên cho ông K. Trong trường hợp đã có giấy chủ quyền hợp lệ mà phía gia đình ông không thực hiện mua bán thì phía gia đình ông phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc cho ông K, ông K không mua thì mất toàn bộ số tiền cọc. Toàn bộ chi phí hợp thực hóa hoàn công căn nhà mua bán phía gia đình ông chịu toàn bộ. Ngoài ra, gia đình ông không chịu chi phí phát sinh về luật sư và lãi ngân hàng. Gia đình ông sẽ tự liên hệ để hỏi về chi phí và thời gian hoàn công sau đó sẽ thương lượng tiếp và ký lại hợp đồng về thỏa thuận mới vào lần hòa giải tiếp theo.

Bị đơn bà Ngô Thị N trình bày tại các lời khai có tại hồ sơ vụ án như sau:

Bà, ông H, ông T là đồng sở hữu của căn nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có nhu cầu bán căn nhà của cha mẹ để lại nên các chị em bà thống nhất bán căn nhà trên.

Khoảng tháng 5/2016 gia đình bà rao bán nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B sau đó ông K có đến xem nhà và xem giấy tờ giấy tờ nhà. Gia đình bà có nói cho ông K biết về việc nhà có xây dựng sửa chữa có giấy phép xây dựng tạm nhưng chưa làm thủ tục hoàn công. Vì ông K có đến xem nhà rất nhiều lần và biết hiện trạng nhà so với Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có sự khác biệt.

Sau khi xem nhà và giấy tờ nhà thì ông K nói nhà là hợp lệ và ông K đồng ý mua nhà của chị em bà. Lúc đầu ông K đặt cọc 50.000.000 đồng và đến ngày 01/6/2016 mới giao tiếp số tiền 450.000.000 đồng để ba chị em bà ký một giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016, giấy đặt cọc ngày 01/6/2016 do ông K tự soạn và đưa cho ba chị em bà ký với nội dung sau: Giá bán là 5.740.000.000 đồng, số tiền ông K đặt cọc mua nhà là 500.000.000 đồng. Hai bên cam kết tiến hành việc mua bán nhà ký hợp đồng công chứng và bàn giao nhà trống trong thời gian không quá 30 ngày và hẹn đến ngày 30/6/2016 ra công chứng.

Khoảng 25 ngày sau khi đặt cọc ông K nói gia đình bà nhà không đủ cơ sở pháp lý mua bán. Trong quá trình mua bán, ông K xem giấy tờ và ông K nói nhà là hợp lệ, nhưng sau đó lại nói không hợp lệ nên gia đình bà không hiểu tại sao.

Do bà đã có nhà và cũng không ở tại căn nhà bán nên bà được biết các em bà là H, T cũng đã đi mua nhà khác và tiến hành đặt cọc vì theo giấy đặt cọc phải bàn giao nhà trống vào ngày 30/6/2016 và do ông K không mua nhà nữa nên các em bà cũng mất tiền cọc mua nhà khác.

Vào ngày 30/6/2016 gia đình bà có đến Phòng Công chứng số 1 để thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà cho ông K và gọi điện thoại cho ông K nhưng ông K không đến Phòng Công chứng để thực hiện mua bán nhà.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà và ông T cũng vẫn giữ ý kiến là đồng ý tiếp tục bán nhà cho ông K, ông K tạo điều kiện về thời gian cho phía gia đình bà làm thủ tục hoàn công nhà hợp lệ, sau khi có chủ quyền thì chậm nhất là 10 ngày phải ký thủ tục công chứng mua bán nhà trên cho ông K. Trong trường hợp đã có giấy chủ quyền hợp lệ mà phía gia đình bà không thực hiện mua bán thì phía gia đình bà phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc cho ông K, ông K không mua thì mất toàn bộ số tiền cọc. Toàn bộ chi phí hợp thực hóa hoàn công căn nhà mua bán phía gia đình bà chịu toàn bộ. Ngoài ra, gia đình bà không chịu chi phí phát sinh về luật sư và lãi ngân hàng. Gia đình bà sẽ tự liên hệ để hỏi về chi phí và thời gian hoàn công, sau đó sẽ thương lượng tiếp và ký lại hợp đồng về thỏa thuận mới. Tại thời điểm Tòa án lập biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không được ngày 10/11/2016, ngày 14/11/2016 thì bà và ông T vẫn thống nhất ý kiến này nhưng không có ý kiến của ông H vì vắng mặt ông H. Và được biết ông H không đồng ý về việc

này, nên chị em bà vẫn không thỏa thuận được với ông K. Đây không phải lỗi của gia đình bà, mà do ông K không muốn mua nhà nên không đến Phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng. Vì ông K nói với gia đình bà nhà chưa làm thủ tục hoàn công nên không thể thực hiện được thủ tục mua bán nhà, nên bà và ông T mới có ý kiến đó vì muốn tiếp tục bán nhà cho ông K.

Hiện nay, căn nhà này của chị em bà cũng đã bán cho người khác vào đầu năm 2018.

Khi ký giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2016 thì các em bà là ông H, T đưa cho ông K các giấy tờ nhà, bà không phải là người đưa các giấy tờ nhà cho ông K.

Ngày 31/5/2016 khi ông K đặt cọc tiền mua bán nhà thì giữa các bên không có thỏa thuận việc bên bán phải làm thủ tục hoàn công nhà. Ngày 01/6/2016 ký giấy đặt cọc mua nhà thì giữa các bên không có văn bản thỏa thuận nào khác về việc phải làm thủ tục hoàn công. Khoảng tháng 12/2017 bà và vợ của ông T là bà Loan cũng đồng ý trả lại cho ông K số tiền 400.000.000 đồng đặt cọc do Tòa án vận động nhưng phía ông K không đồng ý.

Bà cũng thống nhất ý kiến như ông H trình bày là đúng sự thật diễn ra việc ký kết hợp đồng đặt cọc.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông K thì bà không đồng ý trả cọc và không đồng ý trả số tiền bồi thường cho ông K vì trong tại giấy đặt cọc không có thỏa thuận bên bán phải làm thủ tục hoàn công.

Bị đơn ông Ngô Văn H trình bày thông qua bản tự khai chuyển đến Tòa bằng đường bưu điện với nội dung sau:

Căn nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B là do cha mẹ ông để lại. Vì hoàn cảnh khó khăn nên anh em chúng tôi bàn bạc bán nhà lấy tiền chia cho các anh em để mua nhà sinh sống. Sau khi đăng tin bán nhà thì có nhiều khách hàng hỏi mua trong đó có ông Phan Văn K. Sau nhiều lần đến coi nhà kỹ lưỡng ông K có hỏi về tình trạng nhà, giấy tờ nhà. Trong quá trình đó, chúng tôi cũng thông báo rõ cho ông K là căn nhà đã thay đổi so với giấy tờ nhà đất hiện tại. Phần sửa chữa có giấy phép nhưng chưa hoàn công. Hai bên thống nhất là mua bán nhà tại Phòng công chứng theo giấy tờ nhà đất hiện tại. Sau khi bán xong nếu ông K có nhu cầu sẽ tự mình lo thủ tục hoàn công phần sửa chữa mới, nếu cần ký giấy tờ gì chúng tôi sẽ đáp ứng ký giấy tờ nếu cần. Ông K đồng ý ngày 31/5/2016 ông đặt cọc trước 50.000.000 đồng viết giấy tay, tiếp ngày hôm sau ngày 01/6/2016 đặt cọc tiếp 450.000.000 đồng làm thành một giấy đặt cọc 500.000.000 đồng do ông K soạn sẵn. Như vậy, ngay từ khi xem thực tế căn nhà ông K đã biết rõ phần diện tích sửa chữa xây dựng và hỏi kỹ về vấn đề này. Thêm vào đó thực tế chúng tôi đã thông báo rõ với ông K phần diện tích sửa chữa, xây dựng thêm. Thực tế điều này dễ thấy vì có diện tích thay đổi tương đối lớn và nhìn giấy tờ là biết ngay vì tầng 3 xây thêm diện tích ngang 4,4m x dài 6,4 m. Sân thượng 4,4m x dài 2,6 m.

Tại giấy đặt cọc mua nhà ngày 01/6/2016 qui định rõ: *“Hai bên cam kết bên*

A không mua nhà sẽ mất cọc. Bên B không bán nhà sẽ trả lại tiền cọc gấp đôi”. Thực hiện đúng thỏa thuận ông đã thuê người tiến hành tháo dỡ thiết bị như máy lạnh, máy nước nóng, tủ giường, hợp đồng thuê xe vận chuyển để chuyển nhà... vì cam kết là khi giao nhà bên bán phải giao nhà trống. Vì có thiện chí thực hiện nghiêm túc việc bán nhà, nên anh em chúng tôi đặt cọc mua nhà khác, liên hệ ngân hàng vay thêm tiền mua nhà vì thực tế số tiền bán nhà anh em chúng tôi chia nhau mỗi người một phần. Chính việc đơn phương không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán nhà đã cho tôi gây thiệt hại cụ thể: Mất tiền cọc mua nhà 100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ với bên làm chứng là Công ty TNHH Bất động sản PC, chi phí ngoại giao vay ngân hàng và tháo dỡ đồ đạc khoảng 40.000.000 đồng và còn một số thiệt hại khác nữa.

Mọi việc đang tiến hành bình thường đến ngày 22/6/2016 phía mua nhà ông K thay đổi thỏa thuận yêu cầu chúng tôi phải chịu tiền chi phí hoàn công. Chúng tôi không đồng ý vì anh em chúng tôi bán nhà với thỏa thuận là 5.740.000.000 đồng là bán nhà như hiện trạng, việc hoàn công bên mua phải tự lo.

Chúng tôi vẫn yêu cầu bên mua nhà ra công chứng hợp đồng mua bán theo thỏa thuận đặt cọc nhưng phía ông K không ra và tới ngày 30/6/2016 là thời hạn cuối cùng theo thỏa thuận nhưng ông K vẫn không ra công chứng.

Như vậy, quá thời hạn 30 ngày hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được giao kết và không thực hiện là lỗi hoàn toàn do ông K gây ra. Vì thế theo quy định tại Bộ luật Dân sự thì việc hợp đồng mua bán nhà không được giao kết hạn chót 30/6/2016, mặc dù đã được bên bán yêu cầu ra phòng công chứng là lỗi hoàn toàn thuộc về ông K. Nên ông K phải chịu mất số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng theo như cam kết tại Giấy đặt cọc mà ông đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T1 trình bày tại các lời khai trong vụ án như sau:

Bà là vợ của ông Phan Văn K, số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 để mua căn nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B là tài sản chung vợ chồng. Vợ chồng bà thống nhất, chồng bà là ông K đại diện để đặt cọc mua nhà nêu trên của bà N, ông H và ông T.

Ngày 30/5/2016 bà và chồng bà là ông K có đến xem nhà 43/11 TVĐ, P.9, Quận B. Ông K đã xem nhà trước đó. Khi xem nhà ông H và ông T không nói cho bà biết về việc nhà mua có sửa chữa, ông K không nói cho bà biết về việc này. Bên bán có đưa cho ông K xem giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà số 43/11 TVĐ, P.9, Quận B. Sau khi xem nhà và giấy tờ nhà xong thì ông K nói nhà hợp lệ nên vợ chồng bà đồng ý mua căn nhà nêu trên.

Ngày 31/5/2016 thì ông K có đặt cọc 50.000.000 đồng có viết giấy tay, ngày 01/6/2016 ông K đặt cọc tiếp 450.000.000 đồng để thực hiện mua bán căn nhà trên.

Khoảng 7 đến 10 ngày sau khi ký giấy đặt cọc ngày 01/6/2016 thì ông K có

đến UBND Quận B hỏi về việc nhà có giấy phép xây dựng tạm thì người bán có cần phải làm thủ tục hoàn công hay không.

Do phía bị đơn bà N, ông T, ông H không làm thủ tục hoàn công nhà theo yêu cầu của ông K nên ngày 30/6/2016 ông K không ra Phòng công chứng để thực hiện mua bán theo giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016.

Bà cũng không tranh chấp khoản tiền đặt cọc 500.000.000 đồng với ông K trong vụ án này. Bà yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 690/2019/DS-ST ngày 30/07/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, TP. Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn K buộc các bị đơn bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn H và ông Ngô Đình T cùng có trách nhiệm trả tổng cộng số tiền 1.000.000.000 đồng của giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 để mua căn nhà số 43/11 (số cũ 49B) TVĐ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: Trả lại số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng và trả số tiền 500.000.000 đồng tương đương tiền đặt cọc do bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn H, Ngô Đình T vi phạm thỏa thuận theo giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016.

Không ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Ngô Thị N đồng ý trả lại cho ông Phan Văn K số tiền 133.000.000 đồng một phần trong số tiền nhận cọc của giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016.

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

- Ngày 13/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B kháng nghị 1 phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị N trả lại cho nguyên đơn ông Phan Văn K số tiền 133.000.000 đồng.

- Ngày 12/8/2019, nguyên đơn ông Phan Văn K có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và phạt cọc tổng cộng là 1 tỷ đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được qui định tại BLTTDS.

Về nội dung:

- Ông K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 1.000.000.000đ, nhận thấy:

Bà N, ông T và ông H là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 49B TVĐ, Phường C, Quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 03433/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/12/2010.

Ngày 08/01/2013, Ủy ban nhân dân Quận B cấp giấy phép xây dựng tạm số 20/GPXDT cho ông Ngô Văn H (đại diện) để thực hiện cải tạo sửa chữa căn nhà nêu trên.

Ngày 01/6/2016 bà N, ông T, ông H và ông K thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B cho ông K với giá 5.740.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng công chứng và bàn giao nhà trong thời gian không quá 30 ngày. Bên A không mua nhà sẽ mất cọc. Bên B không bán nhà sẽ trả lại tiền cọc gấp đôi. Hai bên xác nhận đã giao nhận tiền cọc 500.000.000đ. Khi thỏa thuận mua bán nhà, ông K đã xem nhà và xem giấy tờ, biết hiện trạng nhà có thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp năm 2010.

Ông K xác nhận ngày 30/6/2016, ông không đến Phòng công chứng để ký kết hợp đồng mua bán nhà theo thỏa thuận mặc dù bà N, ông H, ông T có thông báo, điện thoại yêu cầu ông K đến Phòng công chứng. Lý do của việc ông K không đến phòng công chứng là ông K yêu cầu bên bán nhà là bà N, ông H, ông T phải hoàn công phần cải tạo sửa chữa nhà theo Giấy phép xây dựng tạm số 20/GPXDT ngày 08/01/2013 của Ủy ban nhân dân Quận B thì ông mới ký hợp đồng công chứng vì theo ông nếu không hoàn công thì không ký hợp đồng công chứng được.

Tuy nhiên tại giấy đặt cọc ngày 01/6/2016 bên bán và bên mua không thỏa thuận về việc bên bán phải làm thủ tục hoàn công phần cải tạo sửa chữa nhà theo giấy phép xây dựng tạm số 20/GPXDT ngày 08/01/2013 sau đó các bên mới ký hợp đồng công chứng.

Tại Giấy chứng nhận số CH 03433/2010/GCN ngày 13/12/2010 nêu trên có ghi chú: Toàn bộ nhà thuộc tuyến Bắc Nam dự phóng lộ giới 60.0m... Lộ giới hẻm 49 TVĐ 5.0m - 13.5m... Khi nhà nước thực hiện quy hoạch chủ sở hữu nhà ở phải chấp hành. Diện tích thuộc quy hoạch hẻm: đất 10,4m², DTXD 10,4m², DTSD 10,4m². DT thuộc quy hoạch có trong Giấy phép xây dựng tạm số 904/GPXDT ngày 25/10/2006 của UBND Quận B, công trình được tồn tại cho đến khi có quyết định thu hồi đất, không công nhận chủ quyền DTXD 23,6m²...”

Công văn số 988/QLĐT ngày 17/9/2018 của Phòng Quản lý Đô Thị - UBND Quận B trả lời xác minh của tòa án như sau: Về việc hoàn công công trình sau khi xây dựng: Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 qui định về đăng ký đất đai nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì: Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; Đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Về quy hoạch: Căn cứ bản đồ quy hoạch đính kèm Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/8/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì tuyến Bắc Nam dự phóng lộ giới 60,0m. Căn cứ bản đồ quy hoạch đính kèm Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND Thành phố Hồ

Chí Minh, Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ thì hiện không còn quy hoạch Tuyến Bắc Nam. Trường hợp căn nhà số 49B TVĐ, Phường C, Quận B, tuy tuyến Bắc Nam đã xóa bỏ nhưng căn cứ Bản đồ quy hoạch đính kèm Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí căn nhà thuộc quy hoạch hỗn hợp nên chỉ giải quyết cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và khi làm thủ tục hoàn công sẽ không công nhận công trình trên đất.

Theo Công văn số 76/QLĐT-CS ngày 18/01/2019 của Phòng Quản lý Đô thị - UBND Quận B thì “Phòng quản lý Đô thị không có hồ sơ hoàn công của căn nhà số 49B TVĐ, P.9, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh”.

Ông K không cung cấp được tài liệu của Cơ quan có thẩm quyền về việc nếu bên bán không hoàn công thì căn nhà không có đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Theo Công văn số 1812/CN.VPĐK.Q3 ngày 09/11/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, Quận B thì căn nhà căn nhà số 49B TVĐ, P.9, Quận B đã đăng ký biến động 02 lần vào năm 2018 (sau khi tòa thụ lý vụ án năm 2016): Lần 1 cập nhật biến động cho ông Trần Phi Quốc và bà Phùng Thị Thanh Hiền theo hợp đồng mua bán số 50438 lập tại Phòng công chứng số 4, trước bạ ngày 04/1/2018. Đăng ký sở hữu ngày 30/3/2018; Lần 2 cập nhật cho ông Lê Đình Nhiên và bà Nguyễn Thị Minh Thư theo hợp đồng mua bán số 1628 ngày 26/4/2018 lập tại Phòng công chứng số 4 (tức là vẫn chuyển nhượng được).

Từ những phân tích trên, thấy ông K là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng không ký kết được nên yêu cầu kháng cáo của ông K về việc buộc bên bán phải trả cọc và chịu phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

- VKSND Quận B kháng nghị nhận định, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà N tự nguyện trả lại cho ông K một phần tiền đặt cọc là 133.000.000đ nhưng bản án không ghi nhận sự tự nguyện của bà N về việc trả lại cho ông K một phần tiền đặt cọc 133.000.000đ là trái với ý chí, sự tự nguyện của đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 690/2019/DSST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông K.

- Về án phí: áp dụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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. Sau khi nghe lời trình bày của

các đương sự và đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Phan Văn K khởi kiện và kháng cáo yêu cầu các bị đơn bà N, ông T và ông H trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và trả số tiền 500.000.000 đồng tương đương tiền cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2016, tổng cộng số tiền là 1 tỷ đồng.

HĐXX nhận thấy: Ngày 01/6/2016 bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn H, ông Ngô Đình T và ông Phan Văn K cùng thỏa thuận ký kết "giấy đặt cọc tiền mua nhà". Căn cứ các chứng cứ do ông K nộp (bl 275-279) cùng lời khai của ông K, bà N, ông H, ông T trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, có cơ sở để xác định trước khi ký giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 thì ông K đã được biết hiện trạng nhà có sự sửa chữa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03433/2010/GCN của UBND Quận B cấp ngày 13/12/2010 cho bà N, ông H, ông T. Nhưng ông K vẫn đồng ý ký "giấy đặt cọc tiền mua nhà" và chuyển tiền cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà N, ông H, ông T.

Tại thời điểm các bên ký giấy đặt cọc thì nhà đất của các bị đơn không bị tranh chấp, kê biên và không bị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc cấm chuyển dịch... nên giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 đã phát sinh hiệu lực theo qui định tại Điều 121, Điều 122 và khoản 1 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ lời khai của bà N, ông H, ông T có cơ sở để xác định sau khi ký giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 ông K đã giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bên bán.

Xét, nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 như sau có nội dung như sau: *“Ông K bên mua nhà (bên A), bà N, ông H, ông T bên bán nhà (bên B). Hai bên cùng tiến hành giao nhận tiền cọc về việc mua bán căn nhà số 43/11 (số cũ 49B) đường TVĐ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giá hai bên thỏa thuận là 5.740.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Hai bên cam kết, nếu không do lỗi của bên kia: Bên A không mua nhà sẽ mất cọc. Bên B không bán nhà sẽ trả lại tiền cọc gấp đôi. Hai bên cam kết tiến hành việc mua bán: Ký hợp đồng công chứng và bàn giao nhà trống trong thời gian không quá 30 ngày”*.

Như vậy, nội dung "giấy đặt cọc tiền mua nhà" ngày 01/6/2016 không có nội dung thỏa thuận về việc phải thực hiện hoàn công phần cải tạo sửa chữa nhà bán theo giấy phép xây tạm số 20/GPXDT ngày 08/01/2013 xong thì các bên mới tiến hành thực hiện công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà; Ngoài "giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016", tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông K không nộp thêm chứng cứ nào khác nên HĐXX không có căn cứ để xem xét lời trình bày của ông K về việc các bên có thỏa thuận thêm nội dung khác so với nội dung của "giấy đặt cọc tiền mua nhà" ngày 01/6/2016 mà các bên đã ký kết với nhau.

Tại đơn khởi kiện (bl số: 36, 37, 38) nguyên đơn trình bày: "Ngày 30/6/2016, họ (bà N, ông H, ông T) có nhắn tin mời tôi ra phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán, nhưng tôi trả lời và yêu cầu họ phải hoàn tất thủ tục hoàn công toàn bộ căn nhà trên mới đủ cơ sở ký kết hợp đồng mua bán tại phòng công chứng.". Như vậy, ông K đã thừa nhận là ngày 30/6/2016 mặc dù phía bà N, ông H, ông T có thông báo, điện thoại yêu cầu ông K đến phòng công chứng để các bên thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà theo thỏa thuận tại "Giấy đặt cọc tiền mua nhà" ngày 01/6/2016 nhưng ông không đến. Do đó ông K là bên vi phạm thỏa thuận, có lỗi dẫn đến việc các bên đã không thể ký kết hợp đồng mua bán nhà đất đối với căn nhà số 43/11 (số cũ 49 B) TVĐ, Phường C, Quận B tại phòng công chứng.

Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải không thành vào ngày 14/11/2016 và ngày 10/11/2016 của Tòa án Quận B bà N đồng ý thực hiện đăng ký thủ tục hoàn công phần cải tạo sửa chữa nhà, chi phí gia đình bà N chịu, sau đó gia đình bà N sẽ tiếp tục ký kết bán nhà cho ông K. Tuy nhiên, đây là ý kiến của bà N không được các đồng sở hữu chung khác đồng ý nên ý kiến cá nhân của bà N về việc này Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở xem xét chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 215, 217, 223 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Xét, bà N, ông H và ông T cùng là chủ sở hữu căn nhà số 49B TVĐ, Phường C, Quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03433/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 13/12/2010.

- Xét, tại công văn số 988/QLĐT ngày 17/9/2018 của Phòng Quản lý Đô Thị - Ủy ban nhân dân Quận B trả lời về trường hợp nhà số 49B TVĐ, Phường C, Quận B có nội dung như sau:

"Về việc hoàn công công trình sau khi xây dựng: Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 qui định Đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Do đó, việc hoàn công công trình sau khi xây dựng là không bắt buộc.....

Trường hợp đất thuộc quy hoạch hỗn hợp thì vẫn tham mưu giải quyết giấy phép xây dựng có thời hạn và khi làm thủ tục hoàn công sẽ không công nhận công trình trên đất.... vị trí căn nhà số 49B TVĐ, Phường C, Quận B căn nhà thuộc quy hoạch hỗn hợp nên chỉ giải quyết cấp giấy phép xây dựng có thời hạn."

Như vậy, có cơ sở để xác định phần cải tạo sửa chữa tại căn nhà số 43/11 (số cũ 49B) TVĐ, Phường C, Quận B theo giấy phép xây dựng tạm số 20/GPXDĐT ngày 08/01/2013, đã được Ủy ban nhân dân Quận B cho phép. Do đó, bà N, ông T và ông H vẫn đủ điều kiện để thực hiện công chứng chuyển nhượng nhà đất theo quy định của pháp luật mà không cần phải hoàn công đối với phần nhà đã sửa chữa.

Xét thấy, do ông K là bên có lỗi nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông K về việc buộc bà N, ông H, ông T phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016 và trả số tiền

500.000.000 đồng tương đương tiền đặt cọc (gọi là tiền bồi thường) là có căn cứ, phù hợp với qui định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 và phù hợp với thỏa thuận tại giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn ông K không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác nên kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét, Quyết định kháng nghị số 01/QĐKN-VKS-DS ngày 13/8/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B đã kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị N trả lại cho nguyên đơn ông Phan Văn K số tiền 133.000.000 đồng, HĐXX nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bà N đã tự nguyện đồng ý trả lại cho ông K số tiền 133.000.000 đ là một phần trong số tiền nhận cọc của giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016.

Căn cứ tại Điều 8; Điều 9; Điều 10 Bộ luật dân sự 2015 thì việc bà N đồng ý tự nguyện trả lại cho ông K một phần trong số tiền nhận cọc của “giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 01/6/2016” thì đây là sự nguyện của đương sự, không trái với các quy định của pháp luật nên cần phải ghi nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận sự tự nguyện của bà N là có sai sót, cần rút kinh nghiệm. Do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Luật người cao tuổi thì nguyên đơn ông K thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên ông K không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 121, 122, 215, 217, 223 và Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 688 của 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.

Tuyên xử :

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn K; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 690/2019/DS-ST ngày 30/07/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K về việc buộc bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn H và ông Ngô Đình T cùng có trách nhiệm trả lại cho ông tổng cộng số tiền là 1.000.000.000 đồng (1 tỷ đồng), bao gồm số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị N đồng ý trả cho ông Phan Văn K số tiền 133.000.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu đồng)

4. Về án phí sơ thẩm: ông Phan Văn K được miễn án phí số tiền 42.000.000 đồng. Hoàn trả cho ông Phan Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 002802 ngày 07/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn K được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận B, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận B, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương