

Bản án số: **74/2023/DS - PT**

Ngày: 18 – 7 – 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Mai

Ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2023/QĐPT – DS ngày 01 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 93/2023/QĐ – PT ngày 28 tháng 4 năm 2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 84/TB-TA ngày 15/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 119/2023/QĐ – PT ngày 19 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Mai L**, sinh năm 1990; Địa chỉ: Căn hộ 1xxx, Toà nhà Y, số 3xx, đường T, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Doãn H1**, sinh năm 1983 và bà **Nguyễn Thị Kim D**, sinh năm 1996; Cùng địa chỉ: số x, đường K, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng. Là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy

ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như Nga ngày 06/7/2021. Ông H1 có mặt, bà D vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông **Trần Quang H2**, sinh năm 1986; Hộ khẩu thường trú: Số 1x, Lô 1xx, Khu đô thị Y1, phường H3, quận G, thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Căn hộ 1xx, Tòa nhà Y, số 3xx, đường T, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Trần Minh H4**, sinh năm 1963; Hộ khẩu thường trú: Số 1x, Lô 1xx, Khu đô thị Y1, phường H3, quận G, thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Căn hộ 1xx, Tòa nhà Y, số 3xx, đường T, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng Số 3, thành phố Đà Nẵng ngày 24/5/2021. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Đức T1 - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư V, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội – Địa chỉ: Số 2xx B1, phường N, quận K2, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Minh H4, sinh năm 1963; Hộ khẩu thường trú: Số 1x, Lô 1xx, Khu đô thị Y1, phường H3, quận G, thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Căn hộ 1xx, Tòa nhà Y, số 339, đường T, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.2. Ban quản trị Chung cư Y; Địa chỉ: Tòa nhà Y, số 3xx, đường T, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.3. Ông Nguyễn Mậu D2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Căn hộ 1xxx, Tòa nhà Y, số 3xx, đường T, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Mậu D2: Ông **Nguyễn Doãn H1**, sinh năm 1983 và bà **Nguyễn Thị Kim D**, sinh năm 1996; Cùng địa chỉ: số x, đường K, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng. Là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như Nga ngày 06/7/2021. Ông H1 có mặt, bà D vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 5xx, đường D3, phường L2, thành phố R, tỉnh Khánh Hoà. Vắng mặt

3.5. Ông Nguyễn Mậu L3, sinh năm 1950; Địa chỉ: Xóm x, xã S1, huyện H5, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

3.6. Ông Trần Quang V1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Phòng 2xxx, CTx - Chung cư H6- Cxx, đường H7, phường V1, quận L4, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.7. Công ty TNHH Trung tâm thương mại C1. Địa chỉ: Tòa nhà Y, số 3xx, đường T, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật - ông Lê Minh P, chức vụ: Tổng giám đốc. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị Mai L** - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Nguyễn Thị Mai L, người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày:*

Bà L sống tại Toà nhà Y cùng chồng con nên có quen biết bà Trần Minh H4 là mẹ ruột của bà Trần Thị Quỳnh H8 (đã chết năm 2018) và ông Trần Quang H2 là anh trai của bà H8. Mặc dù không phải là chủ của siêu thị M và thực tế siêu thị cũng đã hết thời hạn thuê với chủ sở hữu là Công ty C1 từ ngày 21/03/2019 và không được trực tiếp gia hạn. Tuy nhiên, bà H4 lại nói rằng bà và ông H2 con trai bà là chủ của siêu thị này. Thời gian vào khoảng tháng 7 đến tháng 9/2019, sau nhiều lần bà H4 đặt vấn đề bán siêu thị M cho bà L để tiếp tục kinh doanh trong 4 năm tiếp theo với giá 2.000.000.000 đồng và số tiền đặt cọc phải nộp là 36.600.000 đồng, bà H4 nói với bà L siêu thị mỗi tháng kinh doanh lãi cả trăm triệu đồng, vì vậy là chỗ chân tình bà mới bán cho bà L để kinh doanh. Bà H4 cũng khẳng định chắc chắn rằng hợp đồng bán siêu thị tạm thời bà sẽ bảo ông H2 ký là 4 năm nhưng sau đó hai bên sẽ đưa vào điều khoản tự động gia hạn thêm 04 năm nữa là 8 năm. Bà H4 cũng cam kết là hai bên sẽ ra phòng công chứng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích siêu thị cho bà L khi thanh toán đủ số tiền trên cho bà và ông H2.

Sau khi tạo được sự tin tưởng, vào ngày 07/12/2019, bà H4 đã chỉ đạo ông H2 ký hợp đồng mua bán siêu thị M với bà L, trong khi ông H2 hoàn toàn không có bất kỳ quyền gì để ký hợp đồng này. Tất cả thỏa thuận và hợp đồng đều do bà H4 đứng ra soạn thảo và chính bà H4 cũng là người làm chứng trên hợp đồng mua bán và giấy nhận tiền. Bà L hoàn toàn không biết ai là chủ của siêu thị M thực sự, chỉ nghe bà H4 nói rằng ông H2 là chủ của siêu thị này và siêu thị này đang kinh doanh hợp pháp và ông H2 đủ điều kiện để ký hợp đồng bán toàn bộ diện tích siêu thị cũng như toàn bộ hàng hoá còn lại trong siêu thị M.

Sau khi nhận đủ số tiền 2.036.600.000 đồng thì bà H4 và ông H2 đã không thực hiện bất kỳ điều gì như đã hứa hẹn với bà L, không làm thủ tục để bà L được ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng như đã hứa. Bà L nhiều lần yêu cầu bà H4 và ông H2 phải giải quyết việc ký hợp đồng chuyển nhượng siêu thị M như bà H4 và ông H2 đã hứa, hoặc trả lại số tiền đã nhận cho bà L nhưng hoàn toàn không nhận được thiện chí hợp tác từ ông bà.

Sau đó, bà L tìm hiểu thì được biết Cửa hàng tiện ích M được thành lập từ ngày 26/03/2015 và do bà Trần Quỳnh H8 là chủ sở hữu. Bà H8 ký hợp đồng thuê với Công ty C1 ngày 22/03/2015, thời hạn hợp đồng thuê là 4 năm và hết hạn thuê vào ngày 21/03/2019. Vào ngày 19/6/2018, bà H8 đã làm giấy uỷ quyền cho ông H2

để quản lý và kinh doanh siêu thị, tuy nhiên vào khoảng cuối năm 2018 thì bà H8 bị bệnh và qua đời. Theo quy định tại Điều 372 và Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì khi người uỷ quyền chết thì hợp đồng uỷ quyền giữa bà H8 và ông H2 cũng chấm dứt. Thêm vào đó, diện tích siêu thị M này cũng là do bà H8 thuê lại của Công ty C1 và tại thời điểm ký hợp đồng bán siêu thị thì hợp đồng thuê giữa bà H8 và Công ty C1 cũng đã hết hạn và không được tiếp tục gia hạn. Tuy nhiên, ông H2 và bà H4 lại ngộ nhận siêu thị là của mình sở hữu để ký hợp đồng mua bán với bà L.

Theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì *“Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu. Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”*. Từ đó có thể thấy, ông Trần Quang H2 không phải là chủ của Siêu thị M và giấy uỷ quyền của chủ siêu thị giữa bà Trần Thị Quỳnh H8 và ông H2 cũng chấm dứt giá trị, hợp đồng thuê của siêu thị cũng đã hết hạn nhưng ông Trần Quang H2 vẫn lừa dối bà L để ký hợp đồng mua bán, điều đó là vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, bà L yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa tôi và ông Trần Quang H2 là vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là buộc ông Trần Quang H2 phải trả lại cho tôi số tiền đã nhận là 2.036.600.000 đồng (Hai tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

** Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Quang H2 - Bà Trần Minh H4 vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai bà H4 trình bày:*

Từ khi về sinh sống tại Y (tức là vào thời điểm 1 năm trước khi mua siêu thị), ông D2 và bà L biết rõ tình trạng pháp lý của siêu thị. Theo Thông báo họp hội nghị chung cư thường niên của Ban quản trị (BQT) có nội dung bàn về vấn đề thuê mặt bằng siêu thị M; Biên bản cuộc họp hội nghị chung cư thường niên 2020, trong cuộc họp, có công khai thông báo bán lại siêu thị; Biên bản cuộc họp đối thoại giữa BQT và cư dân đều có sự hiện diện của vợ chồng ông D2, bà L. Đồng thời, ông D2 và bà L được cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý trước khi ký hợp đồng; Hợp đồng thuê siêu thị với Công ty C1; Các văn bản gửi qua lại giữa BQT cũ và người thuê; Hợp đồng mua bán siêu thị (thể hiện rõ nhất). Ông D2 và bà L đã chủ động tiếp cận hỏi mua, chủ động tiếp cận nhân viên siêu thị, tìm hiểu về quá trình vận hành, biết rõ lợi nhuận, tình hình kinh doanh, được dạy nghề ít nhất hai tháng trước khi kí hợp đồng, thậm chí được tiếp quản toàn bộ siêu thị ngay khi mới đặt cọc. Vì vậy, không có hành vi “lừa dối” trong hợp đồng mua bán siêu thị giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2.

Tranh chấp phát sinh là do vợ chồng ông D2 và bà L từ việc muốn thuê với giá rẻ và thời hạn lâu dài nhưng không nhận được sự giúp đỡ của bà H4 và thiện chí của Ban quản trị vì tư cách của họ. Trong thời gian kinh doanh siêu thị, lợi dụng Covid-19, thành phố Đà Nẵng thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ thị 15, 16, hàng quán đóng cửa, hạn chế đi lại, siêu thị tự động tăng giá gấp đôi, khẩu trang và nước rửa tay tăng gấp nhiều lần (350 ngàn một hộp) khiến cư dân Y bất bình. Trước hành vi kinh doanh chèn ép khách do đại dịch, cư dân đã gặp BQT, BQL và gia đình tôi phản đối việc kinh doanh trên và tẩy chay siêu thị. Do không biết ngoại ngữ để giao tiếp với khách, không chú trọng khai thác tìm nguồn hàng mới, cũng không thanh toán đúng hạn cho nhà cung cấp nên hàng hóa nghèo nàn, lạc hậu dẫn tới doanh thu sụt giảm, kinh doanh không còn thuận lợi như trước nữa. Tóm lại ông D2 và bà L chây ỳ, nhằm để tránh thực hiện nghĩa vụ thanh toán của người thuê. Thủ đoạn lươn lẹo, chây ỳ còn được thể hiện trong suốt quá trình thuê không muốn trả tiền thuê, đặc biệt vợ chồng ông D2 và bà L còn dùng “pháp lý” để hòng trì hoãn, kéo dài, trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng, thuê mặt bằng kinh doanh gây thiệt hại đến lợi ích tập thể cư dân tòa nhà và xã hội. Khi không đạt được mục đích của mình, vợ chồng ông D2 và bà L đã dùng thủ đoạn gây sức ép bằng cách bịa đặt, vu khống, xúc phạm nhân phẩm danh dự, uy tín của người khác trên mạng xã hội nhằm hạ nhục họ, gây khó khăn để buộc phải giúp mình.

Nay bà Nguyễn Thị Mai L yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2 vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là buộc ông Trần Quang H2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền đã nhận là 2.036.600.000 đồng (Hai tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) thì ý kiến bà như sau:

1. Không đồng ý với việc Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2 vô hiệu do bị lừa dối.

2. Bà L chưa chuyển đủ cho ông H2 số tiền theo như hợp đồng mua bán siêu đã ký.

Đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai L.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Trần Minh H4 trình bày: Bà thống nhất và cùng quan điểm với bị đơn ông Trần Quang H2, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công ty TNHH Trung tâm thương mại C1 cung cấp ý kiến theo văn bản ngày 25/5/2021, ngày 12/12/2022:

Căn cứ Khoản 2 Điều 100 luật Nhà ở năm 2014 về Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư;

Căn cứ Khoản 5 Điều 7 Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư số 02/2016/BXD về Quản lý phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu;

Căn cứ Khoản 1 Điều 104 Luật nhà ở năm 2014 về quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư;

Sau khi Ban Quản trị chung cư Y được công nhận theo Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 03/04/2017 của UBND quận S, ngày 27/06/2017, Công ty với tư cách là chủ đầu tư đã cùng với Ban Quản trị chung cư Y thực hiện việc xác lập Biên bản kiểm đếm phân định và bàn giao phần sở hữu chung – Khu căn hộ cao cấp Y. Theo đó, khu vực phòng công cộng (Siêu thị/cửa hàng tiện lợi) tại tầng trệt của tòa nhà Y được phân định là phần sở hữu chung trong Tòa nhà. Các bên cùng đồng ý rằng, kể từ ngày 01/07/2017, toàn bộ phần sở hữu chung của Tòa nhà sẽ được coi là tự động bàn giao bởi chủ đầu tư sang cho Ban Quản trị chung cư Y. Kể từ ngày 01/07/2017 theo quy định của pháp luật, Chủ đầu tư đã được chấm dứt mọi hoạt động quản lý và vận hành toàn bộ phần sở hữu chung của Tòa nhà và được giải phóng khỏi nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến hoạt động quản lý và vận hành này.

Do đó, đối với giao dịch ký kết Hợp đồng mua bán siêu thị ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2, Công ty không có bất kỳ thông tin nào và cũng không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến khu vực siêu thị này, nên Công ty không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

- *Đại diện Ban quản trị Chung cư Y:* ông Phạm Đức T2 có ý kiến tại biên bản đối chất: Bà H4, ông H2, bà L, ông D2 là cư dân sống tại Tòa nhà Y. Diện tích mặt bằng siêu thị M thuộc sở hữu của Ban quản trị Chung cư Y, việc ký Hợp đồng mua bán siêu thị giữa ông H2 và bà L thì ông không nắm rõ là ký từ khi nào cũng như việc giao nhận siêu thị và thanh toán tiền bao nhiêu, tuy nhiên khi nhận bàn giao và đưa siêu thị vào hoạt động thì các bên có làm việc với Ban quản trị, cụ thể bà L thống nhất với Ban quản trị diện tích sử dụng và thời hạn thuê từ tháng 6/2021 đến ngày 31/12/2021 (biên bản ngày 01/6/2021). Ông D2, bà H4 có làm việc với Ban quản trị chung cư Y về thời hạn thuê diện tích mặt bằng siêu thị và có lập biên bản cuộc họp, đến thời điểm hiện nay thì bà L là người thỏa thuận với ban quản trị về giá thuê và phương thức trả tiền thuê. Ông T2 không biết gì về các file ghi âm giữa bà H4 với bà L.

Ngày 12/12/2022 theo công văn gửi đến tòa án: Ban quản trị nhà chung cư được hội đồng cư dân bầu ra theo hình thức biểu quyết với nhiệm kỳ 03 năm, đại diện của dân cư trong các hoạt động quản trị tòa nhà nên các Quyết định của Ban quản trị phải dựa trên biểu quyết của đa số chủ sở hữu. Trong đó các Quyết định “Thu hồi” hay “Không thu hồi siêu thị M” là dựa trên giá trị sử dụng và lợi ích mang lại cho cư dân tòa nhà vào từng thời điểm.

Việc mua bán siêu thị M là một giao dịch dân sự bình thường. Trước đây bà Trần Quỳnh H8 cũng đã mua lại siêu thị này của vợ chồng chú Năm H2 và chủ đầu tư cũng đã hỗ trợ các thủ tục làm đăng ký kinh doanh và các loại giấy phép bán rượu và thuốc lá.

Tháng 09, 10, 11, 12 năm 2020, ban quản trị liên tục có các cuộc họp 03 bên tạo điều kiện cho các bên bàn giao giữa chủ cũ và chủ mới, 03 bên đã ký các biên bản cuộc họp với các nội dung thể hiện sự thiện chí của Ban quản trị và phù hợp với các quy định về pháp luật đồng thời mang lại lợi ích cho cư dân tòa nhà.

Việc mua bán siêu thị đã được bà H4 thông báo công khai trong cuộc họp HNNCC tháng 05/2019 (có biên bản ghi lại). Khi bàn giao 03 bên giữa chủ cũ và chủ mới thì đã thanh lý hợp đồng chủ cũ và ký chủ mới. Việc mua bán siêu thị đây là một giao dịch dân sự bình thường theo sự thỏa thuận của 02 bên. Khi phát sinh tranh chấp thì giải quyết theo quy định của pháp luật, không thuộc thẩm quyền của Ban quản trị nữa.

Tuy nhiên, sau đó thì bà Nguyễn Thị Mai L lấy lý do đang đưa vụ việc tranh chấp siêu thị ra công an nên không ký hợp đồng thuê siêu thị và không đóng tiền thuê. Vì vậy, vào cuối tháng 05/2021 Ban quản trị phát hành thông báo thu hồi Siêu thị M. Trong thực tế, bà L đã kinh doanh siêu thị theo hợp đồng mới ký đến hết năm 2023 với tổng thời gian là 05 năm.

Việc tranh chấp siêu thị kéo dài đã gây ảnh hưởng đến hoạt động của Ban quản trị và Ban quản trị tòa nhà, Ban quản trị đã có công văn nhiều lần nhắc nhở chủ siêu thị ký tiếp hợp đồng thuê đồng thời thực hiện nghĩa vụ thuế và làm đăng ký kinh doanh mới theo quy định của pháp luật.

- Theo bản trình bày ý kiến ngày 05/7/2021, Đơn xin vắng mặt ngày 27/7/2022, bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Ngày 09/12/2019, ông Nguyễn Mậu L3 là bố chồng của bà Nguyễn Thị Mai L có cho bà L là con dâu mượn số tiền 500.000.000 đồng nhằm cho bà Nguyễn Thị Mai L thanh toán tiền mua siêu thị. Bà T3 là con gái ông Nguyễn Mậu L3, được ông L3 ủy quyền chuyển khoản 500.000.000 đồng cho bà Trần Thị Minh H4, số tài khoản 191243xxxxxx tại Ngân hàng N1. Tại bảng kê giao dịch số 191xxxxx theo

giấy ủy quyền ngày 16/4/2019 tại Ngân hàng L5, giải ngân hợp đồng vay 12xx/1x/HDTD/130xxx.

Hiện tại, bà Nguyễn Thị Mai L đã trả đủ khoản vay 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Mậu L3. Bà T3 xin vắng mặt tại các phiên tòa hòa giải cũng như phiên tòa xét xử của vụ kiện nêu trên.

- Theo đơn trình bày ngày 25/10/2021, Đơn xin vắng mặt ngày 27/7/2022, ông Nguyễn Mậu L3 trình bày:

Ngày 09/12/2019, ông Nguyễn Mậu L3 là bố chồng của bà Nguyễn Thị Mai L có cho bà L mượn số tiền 500.000.000 đồng để cho bà Nguyễn Thị Mai L thanh toán tiền mua siêu thị. Ông L3 có ủy quyền cho con gái là Nguyễn Thị T3 có địa chỉ tại số 5xx, đường D3, phường L2, thành phố R, tỉnh Khánh Hoà chuyển khoản 500.000.000 đồng cho bà Trần Thị Minh H4, số tài khoản 191243xxxxxx tại Ngân hàng N1. Tại bảng kê giao dịch số 19xxxxxx theo giấy ủy quyền ngày 16/4/2019 tại Ngân hàng L5, giải ngân hợp đồng vay 12xx/1x/HDTD/13xxxxxx. Ông L3 xin vắng mặt tại các phiên tòa hòa giải cũng như các phiên tòa xét xử của vụ kiện nêu trên.

- Theo đơn trình bày ngày 06/4/2022, ông Trần Quang V1 trình bày:

Được biết TAND quận Sơn Trà đang thụ lý giải quyết vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”, ông V1 đã chuyển đến Tòa một số tài liệu liên quan (qua bà Trần Minh H4 là người đại diện theo pháp luật của con trai tôi là Trần Quang H2) như sau:

Giấy ủy quyền của Trần Quỳnh H8 cho Trần Quang H2 lập tại Phòng công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng. Nội dung: Giao siêu thị M cho Trần Quang H2 quản lý, sử dụng, kinh doanh.

Biên bản về việc gia đình thống nhất giao Trần Quang H2 toàn quyền quản lý, kinh doanh và định đoạt siêu thị M.

Ủy quyền của ông V1 cho bà Trần Minh H4 thay mặt giải quyết các việc liên quan tại Tòa án và xác định lại một lần nữa việc giao toàn quyền quyết định với tài sản là siêu thị M cho con trai tôi là Trần Quang H2, trước ngày diễn ra việc mua bán siêu thị M.

Hợp đồng mua bán siêu thị M, căn cứ các tài liệu trên cho thấy rõ việc mua bán siêu thị M là hợp pháp.

Về đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai L thì nội dung đơn khởi kiện của bà L nêu ra 02 lý do khởi kiện và yêu cầu tòa tuyên hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối:

Lý do thứ nhất ông Trần Quang H2 không phải là chủ siêu thị. Vậy ai là chủ siêu thị?

Lý do thứ hai: Mua bán siêu thị là mua bán diện tích đất 87m² mặt bằng siêu thị là không đúng vì trong nội dung hợp đồng đã ghi rất rõ nội dung mua bán mà không có nội dung mua bán đất như đơn khởi kiện nêu. Ông V1 đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai L. Đồng thời, yêu cầu bà L nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán siêu thị M đã ký.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Ngô Đức T1 trình bày:*

1. Việc mua bán siêu thị M là hợp pháp và vợ chồng ông Nguyễn Mậu D2 – bà Nguyễn Thị Mai L ngay từ đầu đã có hành vi gian dối trong việc thanh toán tiền mua siêu thị. Căn cứ theo tài liệu:

- Giấy ủy quyền của bà Trần Quỳnh H8 cho ông Trần Quang H2 lập tại Phòng công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng. Nội dung: Giao siêu thị M cho Trần Quang H2 quản lý, sử dụng, kinh doanh.

- Biên bản về việc gia đình thống nhất giao Trần Quang H2 toàn quyền quản lý, kinh doanh và định đoạt siêu thị M.

- Ủy quyền của ông Trần Quang V1 cho bà Trần Minh H4 giải quyết các việc có liên quan tại Tòa án và xác định lại một lần nữa việc giao toàn quyền quyết định với tài sản là siêu thị M cho ông Trần Quang H2 trước ngày diễn ra việc mua bán siêu thị M.

- Hợp đồng mua bán siêu thị M. Điều 4 Hợp đồng mua bán siêu thị đã ghi rõ nội dung: việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc. Bên B (tức D2 và L) đã xem kỹ, biết rõ về phần vốn nhận bán nêu trên và giấy tờ pháp lý liên quan. Và chính D2 và L đã chủ động tiếp cận hỏi mua, tiếp cận nhân viên siêu thị, tìm hiểu về quá trình vận hành, biết rõ lợi nhuận, tình hình kinh doanh, được dạy nghề ít nhất 02 tháng trước khi ký hợp đồng, thậm chí được tiếp quản toàn bộ siêu thị ngay khi mới đặt cọc. Từ các tài liệu trên cho thấy việc mua bán siêu thị M là hợp pháp.

Ngày 15/11/2019, bà Trần Minh H4 cùng con trai là ông Trần Quang H2 ký chuyển giao siêu thị M tại tầng 1, tòa nhà Y, 3xx T, quận S, thành phố Đà Nẵng và giao toàn bộ siêu thị ngay trong ngày ký cho vợ chồng ông D2 quản lý. Song, vợ chồng ông D2 đã vi phạm hợp đồng cam kết ngay sau đó. Điều khoản của hợp đồng phải thanh toán 1.500.000.000 đồng ngay sau khi nhận siêu thị, nhưng vợ chồng ông bà D2 – L giả vờ chuyển khoản 1.500.000.000 đồng và còn thông báo bằng tin nhắn cho ông Trần Quang H2 – là đã chuyển khoản cho bà H4. Theo sao kê ngân hàng, không có bất kỳ khoản giao dịch 1.500.000.000 đồng nào từ ông D2 chuyển cho bà H4 cả. Chứng cứ phía chúng tôi đã nộp cho Tòa.

2. Về đơn kiện của bà Nguyễn Thị Mai L: Nội dung đơn kiện của bà L nêu ra 02 lý do khởi kiện và yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối.

- Lý do thứ nhất: Ông Trần Quang H2 không phải là chủ siêu thị. Vậy ai là chủ siêu thị? Căn cứ khoản 3 điều 422 BLDS 2015, chỉ trong trường hợp cá nhân giao kết hợp đồng chết, mà hợp đồng phải do chính cá nhân đó thực hiện thì hợp đồng chấm dứt. Tức là người được ủy quyền chết thì ủy quyền mới vô hiệu. Thêm nữa, ông Trần Quang H2 đã được sự chấp thuận của gia đình gồm bố ông Trần Quang V1 và mẹ Trần Minh H4 là những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ủy quyền toàn bộ quyền quản lý, kinh doanh siêu thị M. Vậy nên không có tính lừa dối trong hợp đồng mua bán này.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và chấp thuận để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và thể hiện tính công bằng của pháp luật.

* Tại phiên tòa, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà phát biểu quan điểm về vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật.

Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 117, 119, 122 và 430, 472 của Bộ luật Dân sự 2015. Đề nghị HĐXX:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L đối với ông Trần Quang H2 về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2 vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là buộc ông Trần Quang H2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền đã nhận là 2.036.600.000 đồng (Hai tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, 228, 271 và 273, Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 122 và 430 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L đối với ông Trần Quang H2 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2 vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Trần Quang H2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền đã nhận là 2.036.600.000 đồng (Hai tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2 có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mai L phải chịu: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Thị Mai L đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 22 tháng 12 năm 2022 ông Nguyễn Doãn H1 đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp Phúc thẩm: (i) Sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng mua bán siêu thị vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông H2 phải trả lại cho bà L số tiền 2.036.000.000đ; (ii) Hủy bản án sơ thẩm trong trường hợp HĐXX cấp Phúc thẩm xem xét có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có vi phạm trong việc áp dụng pháp luật của Tòa án sơ thẩm dẫn đến việc ra bản án không đúng gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022, ông Nguyễn Doãn H1 có đơn kháng cáo (sửa đổi, bổ sung), đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L, tuyên Hợp đồng mua bán siêu thị số ...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2 vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Trần Quang H2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền đã nhận là 2.036.600.000đ.

* Tại phiên tòa Phúc thẩm:

Ông Nguyễn Doãn H1, đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo như Đơn kháng cáo (sửa đổi, bổ sung) ngày 26/12/2022.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp Phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp Phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L; Giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L đối với ông Trần Quang H2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Trần Quang H2, bà Trần Minh H4 là người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ban quản trị chung cư Y, ông Nguyễn Mậu L3, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Quang V1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L. Bà L và đại diện hợp pháp của bà L cho rằng: Ông Trần Quang H2 không phải là chủ của Siêu thị M cũng chấm dứt giá trị khi bà H8 chết; Hợp đồng thuê mặt bằng mở siêu thị của bà H8 cũng đã hết hạn, nhưng ông Trần Quang H2 vẫn lừa dối bà L để ký Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 (*gọi tắt là Hợp đồng mua bán siêu thị*), nên hợp đồng bị vô hiệu do bà L bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc của Siêu thị M: Bà Trần Quỳnh H8 ký Hợp đồng thuê mặt bằng tại Chung cư Y để mở Cửa hàng tiện ích M (*Siêu thị M*), thời hạn thuê là 04 năm, ngày hết hạn là ngày 22/3/2019 và có quyền gia hạn thời hạn thuê thêm 04 năm kể từ ngày hết hạn.

Ngày 19/6/2018, bà Trần Quỳnh H8 ủy quyền cho ông Trần Quang H2 (anh trai) quản lý, sử dụng, kinh doanh Siêu thị M và liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để giải quyết các vấn đề có liên quan. Cuối năm 2018, thì bà H8 bị bệnh và qua đời. Ngày 30/11/2018, bà Trần Minh H4, ông Trần Quang V1 (cha, mẹ bà H8) là những người thừa kế theo hàng thừa kế thứ nhất của bà H8 (bà H8 không có chồng, con) và ông Trần Quang H2 cùng lập văn bản thỏa thuận giao cho ông Trần Quang H2 toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng và định đoạt với Siêu thị M. Ngày 22/03/2019, Ban quản trị chung cư Y thông báo hết hạn hợp đồng thuê mặt

bằng, cùng ngày bà Trần Thị Minh H4 có đơn tiếp tục thuê mặt bằng theo điều khoản gia hạn thêm 4 năm của hợp đồng và được Ban quản trị chung cư Y chấp nhận. Ông Trần Quang H2 vẫn tiếp tục kinh doanh siêu thị và nộp tiền thuê, các chi phí khác đầy đủ theo quy định cho Ban quản trị chung cư Y. Như vậy, ông Trần Quang H2 có đầy đủ quyền quản lý, sử dụng và định đoạt với Siêu thị M.

[2.2] Vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai L, ông Nguyễn Mậu D2 đều sinh sống tại Chung cư Y. Theo trình bày của đại diện bị đơn bà Trần Minh H4, đại diện Ban quản trị nhà Chung cư Y và tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp thể hiện, hằng năm Ban quản trị nhà Chung cư đều tổ chức hội nghị đưa các vấn đề liên quan đến việc quản lý, vận hành nhà chung cư, đời sống sinh hoạt của các hộ dân tại chung cư ra thảo luận, biểu quyết để thi hành. Tại hội nghị năm 2019 vào ngày 25/5/2019, trước khi bà L và ông H2 ký Hợp đồng mua bán siêu thị. Ban quản trị chung cư Y đã đưa vấn đề Phòng cộng đồng (Siêu thị/cửa hàng tiện lợi) là mặt bằng cho bà H8 thuê làm Siêu thị M ra thảo luận về việc tiếp tục cho thuê làm siêu thị hay lấy lại khu vực M để làm phòng sinh hoạt cộng đồng (BL 200-210). Ban quản trị nhà chung cư cũng thông báo thời hạn thuê của Siêu thị M với thời hạn 04 năm từ ngày 22/3/2015 đến 22/3/2019, người thuê vẫn muốn tiếp tục thuê. Việc mua bán siêu thị đã được bà H4 thông báo công khai tại hội nghị. Ông D2 có tham gia và có ý kiến thể hiện tại Biên bản hội nghị này.

[2.3] Sau hội nghị chung cư năm 2019 vào ngày 25/5/2019, đến ngày **07/12/2019** bà Nguyễn Thị Mai L với ông Trần Quang H2 mới ký Hợp đồng mua bán siêu thị. Tại Biên bản đối chất ngày 10/11/2021 tại Tòa án nhân dân quận Sơn Trà (BL 372), nội dung trình bày của vợ chồng bà L ông D2 thể hiện: *Trước khi ký hợp đồng, bà L nhiều lần xuống tìm hiểu xem cách thức bán hàng của siêu thị; biết diện tích mặt bằng của siêu thị là thuộc sở hữu hợp pháp của Tòa nhà Chung cư Y cho bà H8 thuê thời hạn là 04 năm và tự gia hạn thêm 04 năm; siêu thị là của bà H8 nhưng bà H8 chết rồi thì để lại cho anh H2 và bà H4 quản lý.*

[2.4] Về nội dung của Hợp đồng mua bán siêu thị. Theo hợp đồng: Ông H2 bán cho bà L **Siêu thị M**, với giá 2.000.000.000đ, thanh toán chi làm 02 đợt: 1.500.000.000đ trả ngay khi ký hợp đồng; 500.000.000đ trả trong vòng 60 ngày không chậm hợp ngày 07/02/2020. Giao nhận siêu thị được thực hiện ngay khi ký hợp đồng. Ông H2 thanh toán công nợ phát sinh trước ngày ký hợp đồng. Bà L chi trả toàn bộ tài chính kể từ ngày nhận bàn giao siêu thị.

Hợp đồng mua bán siêu thị được lập bằng văn bản, hai bên đều thừa nhận toàn bộ những nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tại hợp đồng hai

bên cũng cam kết việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc. Bà L đã xem xét kỹ, biết rõ về phần vốn nhận bán và giấy tờ pháp lý liên quan.

[2.5] Thực hiện hợp đồng ông Trần Quang H2 đã bàn giao toàn bộ tài sản của Siêu thị M cho bà Nguyễn Thị Mai L ngay trong ngày ký hợp đồng là ngày 07/12/2019. Bà L đã được sở hữu toàn bộ, trực tiếp quản lý, kinh doanh Siêu thị M kể từ ngày nhận bàn giao. Việc chuyển giao quyền kinh doanh Siêu thị M của bà L đã được Ban quản trị chung cư Y đồng ý. Ban quản trị chung cư Y cùng với bà Trần Minh H4, vợ chồng Nguyễn Mậu D2 bà Nguyễn Thị Mai L thống nhất thanh lý hợp đồng cũ đến ngày 31.12.2019 với người thuê cũ là phía gia đình bà Trần Minh H4 và ký hợp đồng mới với gia đình ông D2 từ ngày 01.01.2020 đến ngày 31.12.2023 là đảm bảo quyền kinh doanh Siêu thị M khi nhận chuyển nhượng từ ông H2.

[2.6] Qua các tin nhắn qua điện thoại giữa bà H4 và bà L thể hiện, sau khi hai bên ký hợp đồng, bà H4 còn nhiều lần hướng dẫn cách thức kinh doanh, tuyển nhân viên làm việc tại siêu thị cho bà L. Trong thời gian tháng 03/2020 khi bà L chậm trả tiền mua siêu thị theo hợp đồng, bà H4 còn đề nghị trả lại tiền để lấy lại siêu thị nhưng L lại không đồng ý mà vẫn tiếp tục kinh doanh siêu thị và đến tháng 7/2020 thì trả đủ tiền mua siêu thị cho ông H2 thông qua bà H4. Hiện nay bà L và Ban quản trị chung cư Y đã ký kết hợp đồng thuê mặt bằng để kinh doanh Siêu thị M đến tháng 12/2023.

[3] Theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó*”. Như đã phân tích nhận định trên thì thấy: các bên tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Trước khi ký hợp đồng bà L ông D2 biết rõ về chủ thể sở hữu của Siêu thị M, tình trạng pháp lý của mặt bằng thuê để làm Siêu thị M, đã tìm hiểu kỹ về cách thức hoạt động, vận hành của Siêu thị M, không có cơ sở xác định việc bà L bị lừa dối khi ký kết hợp đồng như yêu cầu khởi kiện của bà L. Hợp đồng mua bán Siêu thị M giữa hai bên có đầy đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 118, 119, 430, 431 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán siêu thị số 2019/HĐ ký ngày 07.12.2019 là vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc ông Trần Quang H2 phải trả lại cho bà L số tiền 2.036.600.000đồng là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L và nội D trình bày của người đại diện hợp pháp cho bà L tại phiên tòa phúc thẩm. HĐXX chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí Phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH4 vụ Quốc hội, bà Nguyễn Thị Mai L phải chịu án phí Phúc thẩm là 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*” của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, 228, 271 và 273, Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 118, 119, 122, 430 và 431 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L đối với ông Trần Quang H2 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2 vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Trần Quang H2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền đã nhận là 2.036.600.000 đồng (*Hai tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*).

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán siêu thị số...2019/HĐ ký ngày 07/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trần Quang H2 có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mai L phải chịu: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Thị Mai L đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Mai L phải chịu 72.732.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 36.366.000 đồng bà Nguyễn Thị Mai L đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà theo biên lai thu số 0006709 ngày 12/5/2021. Bà Nguyễn Thị Mai L phải tiếp tục nộp số tiền 36.366.000 đồng

4.2. Án phí dân sự Phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mai L phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 6640 ngày 30/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

6. 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, người phải thi hành án 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 Điều 6,7,9 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Sơn Trà;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu