TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 933/2017/DS-PT
Ngày: 29-9-2017
V/v:"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, mua bán nhà"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Minh Quang

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:*** Ông Hồ Văn Cảm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 307/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, mua bán nhà";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 280/2017/DS-ST ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân quận GV bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1742/2017/QĐXXPT-DS ngày 11tháng 4 năm 2017, giữa các Đ sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Thế Đ, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: 149/15/6, tổ BM, khu phố B, đường BVN, phường HT, Quận M2, Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1971

Địa chỉ cư trú: 741 (324 Bis) đường PVB, Phường M2, quận GV, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: 37/14B đường số H, tổ S, khu phố B, phường TNPB, Quận C, Thành phố H, theo ủy quyền ngày 31/5/2017.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: 73 đường LQĐ, Phường M4, quận BT, Thành phố H.

3.2. Bà Nguyễn Lê T2, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.3. Trẻ Nguyễn T3, sinh ngày 01/11/2003

3.4. Trẻ Nguyễn Lê Tuyết A, sinh ngày 12/9/2013

Cùng cư trú tại địa chỉ: 741 đường (324 Bis) PVB, Phường M2, quận GV, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Thắng và Anh: Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 741(324 Bis) đường PVB, Phường M2, quận GV, Thành phố H;

3.5. Ông Nguyễn Ngô Hữu K, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 741 (324 Bis) đường PVB, Phường M2, quận GV, Thành phố H.

3.6. Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 149/15/6 Tổ BM, khu phố B đường BVN, phường HT, Quận M2, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các Đ sự nội dung vụ án như sau:

Ông Lại Thế Đ và bà Lê Thị Thu T là bạn bè. Ngày 15/3/2014, ông Đ và bà T ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà. Theo đó, ông Đ thuê của bà T căn nhà số 741 (324 Bis) PVB, M2, quận GV, Thành phố H. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ đặt cọc cho bà T 10.000.000đồng. Ngày 02/4/2014, hai bên ký hợp đồng thuê nhà chính thức, thời hạn thuê 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê 10.000.000đồng/tháng. Bà T giao nhà cho ông Đ sử dụng cùng ngày ký hợp đồng. ông Đ đã thanh toán tiền thuê nhà tháng 4/2014 cho bà T.

Theo ông Đ thì sau khi ký hợp đồng thuê nhà, ngày 09/4/2014, hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với căn nhà trên, hợp đồng mua bán viết tay do ông Đ viết hai bản có nội dung: Bà T bán cho ông Đ một phần căn nhà số 741 (324 Bis) PVB, M2, quận GV, Thành phố H diện tích: 35m x 4m = 140m^2, giá 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng, ông Đ đã giao đủ tiền cho bà T ngay khi ký hợp đồng tại nhà mua bán. Bà T cam kết ra công chứng ký hợp đồng mua bán chính thức trong thời gian từ ngày 09/4/2014 đến ngày 09/6/2014. Ngày 16/5/2014, bà T đến nhà yêu cầu ông Đ trả tiền thuê nhà, nhưng ông Đ không có ở nhà, bà T đã đuổi tòan bộ những người thuê nhà ra khỏi nhà và lấy lại nhà sử dụng cho đến nay nên ông Đ không muốn mua nhà của bà T nữa.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu bà T trả lại 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng tiền mua nhà và 10.000.000đồng tiền đặt cọc thuê nhà.

Đối với phản tố của bà T yêu cầu ông toán tiền thuê nhà tháng 5/2014 là 10.000.000đồng và trừ vào tiền đặt cọc thuê nhà do ông Đ đặt cọc là 10.000.000 đồng, ông Đ không đồng ý, vì bà T đã bán nhà cho ông Đ nên ông không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho bà T.

Bà Lê Thị Thu T thừa nhận: Việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà, ký hợp đồng thuê nhà và nhận tiền đặt cọc tiền thuê nhà của ông Đ 10.000.000đồng. Nhưng cho rằng: Trong quá trình thuê nhà ông Đ không thanh toán tiền thuê nhà đúng thoả thuận. Bà T đã điện thoại nhiều lần nhưng ông Đ không thanh toán tiền thuê nhà tháng 5/2014 nên ngày 16/5/2014 bà T đến tìm ông Đ để lấy tiền thuê nhà thì được những người đang thuê nhà cho biết ông Đ mới thu tiền phòng của họ nên bà T điện thoại yêu cầu ông Đ đến để trả tiền thuê nhà và giải quyết việc cho người khác thuê. Do ông Đ không đến nên bà T đã đuổi những người đang ở thuê ra và lấy lại nhà. Ngày 17/5/2014, ông Đ xông vào nhà nêu lý do ông đã mua nhà và đưa tờ giấy photo chứng minh việc mua bán nhà nhưng không cho bà T xem nội dung. Sau đó, ông Đ còn bóp cổ bà T nên bà đã báo Công an M2, quận GV giải quyết.

Ngày 30/5/2014, tại Công an M2, quận GV, ông Đ đề nghị được tiếp tục thuê nhà nhưng bà T không đồng ý, vì ông Đ đã vi phạm hợp đồng thuê nhà, không thanh toán tiền thuê đúng thời hạn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T có ý kiến như sau:

- Về số tiền đặt cọc thuê nhà 10.000.000 đồng. Do ông Đ chưa thanh toán tiền thuê nhà tháng 5/2014 nên bà T không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

- Đối với số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng bà T không đồng ý trả. Bà T khẳng định chữ ký và chữ viết họ tên của bà T trong hợp đồng mua bán nhà đất ngày 09/4/2014 do ông Đ xuất trình là do bà ký khống trước khi ông Đ viết nội dung, thời điểm ký khoản từ tháng 02/2009 đến tháng 5/2009. Sở dĩ ông Đ có được tờ giấy có chữ ký khống và ghi họ tên của bà T là vào khoảng tháng 02/2009 ông Đ nghe bà T kể việc bà bị ông Phạm Hoài N lấy chiếc xe ô tô của bà và bỏ trốn, ông Đ nói sẽ giúp bà tìm gặp ông N để yêu cầu ông N trả xe hoặc trả tiền cho bà T. Để thực hiện được việc thỏa thuận với ông N, ông Đ yêu cầu bà ký và ghi họ tên trước vào phía bên dưới tờ giấy trắng khổ A4, vì tin tưởng nên bà T đã làm theo yêu cầu của ông Đ. Nay ông Đ sử dụng tờ giấy có chữ ký khống và họ tên của bà T để ghi nội dung mua bán nhà đất nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà T. Bà T khẳng định không có việc ký hợp đồng mua bán nhà và nhận tiền của ông Đ theo hợp đồng mua bán nhà ngày 09/4/2014, vì ngày 05/4/2014 mẹ bà T chết, đến ngày 09/4/2014 đưa đi an táng tại Nghĩa trang ĐP, huyện BC, đến 13 giờ mới về nhà và phải đi mời sư đến nhà để cúng chay từ 17 giờ đến 20 giờ cùng ngày mới xong, đến 22 giờ mới về nhà không có thời gian gặp ông Đ để thoả thuận ký hợp đồng mua bán nhà và nhận

tiền như ông Đ trình bày. Ngoài ra, trong các hợp đồng đặt cọc thuê nhà và hợp đồng thuê nhà khi ông Đ giao tiền đều yêu cầu bà T ký xác nhận. Nên không thể có việc ông Đ giao cho bà T số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng lại không buộc bà T xác nhận đã nhận tiền hoặc viết giấy nhận tiền. Mặt khác, trị giá căn nhà tại thời điểm đó khoảng 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, không có lý do gì bà T bán nhà cho ông Đ với giá 2.400.000.000 (Hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng. Sự việc do ông Đ bịa đặt, ông Đ sử dụng tờ giấy do bà T đã ký khống và ghi họ tên để ghi nội dung mua bán nhà đất nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà T. Bà T không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của ông Đ.

Ngày 28/4/2017, bà Lê Thị Thu T phản tố yêu cầu ông Lại Thế Đ thanh toán tiền thuê nhà tháng 5/2014 là 10.000.000 (mười triệu) đồng và được trừ vào tiền đặt cọc thuê nhà của ông Đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh V trình bày tại bản tự khai ngày 06/5/2016:

Về mặt pháp lý căn nhà trên là sở hữu của ông V và bà Lê Thị Thu T. Theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các Đ sự số 615/2009/QĐST-HN ngày 06/8/2009 của Tòa án nhân dân quận GV, Thành phố H. Ông V và bà T đã thỏa thuận cho 02 con là Nguyễn Lê Thủy T4 và Nguyễn T5 đồng sở hữu nhà đất nêu trên và giao cho bà T quản lý và sử dụng cho đến khi các con trưởng thành. Việc ông Đ khởi kiện bà T là không có cơ sở bởi lẽ bà T biết căn nhà đã được tặng cho hai con không còn sở hữu của bà T. Bà T không thể tự ý bán một phần căn nhà cho ông Đ. Căn nhà có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng hợp đồng mua bán ngày 09/4/2014 không đề cập đến giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng ông Đ ghi bà T đã nhận đủ số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng, nhưng không có xác nhận của bà T. Hợp đồng giấy tay mua bán nhà đất ngày 09/4/2014 do ông Đ xuất trình là giả tạo.

2. Bà Nguyễn Lê Thủy T4 cùng đồng ý như ý kiến của ông V trình bày.

3. Ông Nguyễn Ngô Hữu K là chồng của bà Lê Thị Thu T cho rằng: Việc bà T cho ông Đ thuê nhà ông K là người chứng kiến. Ông K khẳng định không có việc bà T bán nhà cho ông Đ, thời gian thoả thuận ký hợp đồng và thanh toán tiền theo hợp đồng do ông Đ xuất trình không phù hợp. Vì ngày 09/4/2014, sau khi an táng mẹ bà T tại nghĩa trang về nhà, bà T cùng với các anh chị em trong gia đình phải làm lễ cúng chay tại nhà cha mẹ đến 20 giờ mới xong, đến 22 giờ cùng ngày ông K mới đưa bà T về nhà tại TX, Quận M2 nên không thể gặp ông Đ vào thời gian và địa điểm nêu trên để ký hợp đồng mua bán nhà và nhận tiền.

4. Bà Nguyễn Thị Minh H là vợ của ông Đ trình bày: Tiền mua nhà là của ông Đ, bà H hoàn toàn không biết và không liên quan đến việc ông Đ ký hợp đồng mua nhà và thuê nhà của bà T.

5. Ông Bùi Trọng H1 trình bày tại bản tự khai ngày 08/8/2016: Ông có thuê mặt bằng căn nhà số 741 (324 Bis) PVB, M2, quận GV của bà T để khám bệnh ngoài giờ. Ông không có yêu cầu liên quan đến việc tranh chấp giữa các bên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 280/2017/DS-ST ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân quận GV, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

2. Hợp đồng thuê nhà ngày 02/4/2014 và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 09/4/2014 giữa bà Lê Thị Thu T và ông Lại Thế Đ đối với căn nhà số 741 (324 Bis) PVB, M2, quận GV, Thành phố H là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc bà Lê Thị Thu T trả cho ông Lại Thế Đ 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền đặt cọc thuê nhà.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lại Thế Đ về việc yêu cầu bà Lê Thị Thu T trả 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu T.

Buộc ông Lại Thế Đ trả cho bà Lê Thị Thu T 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền thuê nhà.

Bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các Đ sự.

Ngày 26/6/2017, ông Lại Thế Đ gửi đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm buộc bà Lê Thị Thu T trả 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng tiền mua nhà do ông Đ đã giao cho bà T theo hợp đồng mua bán nhà đất ngày 09/4/2014. Ngoài ra, không yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại do việc chấm dứt hợp đồng mua bán nhà đất.

Tại phiên tòa, ông Lại Thế Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Bà Lê Thị Thu T giữ nguyên yêu cầu phản tố; Các Đ sự không thoả thuận được với nhau về việc gải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông Đ cho rằng có thoả thuận ký hợp đồng mua bán nhà với bà T và giao tiền mua nhà cho bà T là 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng tại nhà số 741 (324 Bis) PVB, M2, quận GV vào lúc 17 giờ 30 phút ngày 09/4/2014 là mâu thuẫn với lời khai của những người liên quan và trình bày của bà T. Vì sau khi an táng mẹ bà T tại nghĩa trang về nhà vào thời gian nêu trên bà T cùng với các anh chị em trong gia đình phải làm lễ cúng

chay tại nhà cha mẹ đến 20 giờ cùng ngày mới xong, đến 22 giờ bà T cùng chồng về nhà tại TX Quận M2 nên không thể gặp ông Đ vào thời gian và địa điểm nêu trên để ký hợp đồng mua bán nhà và nhận tiền. Như vậy, kháng cáo của ông Lại Thế Đ không có cơ sở. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung. Về chi phí tố tụng, tại phiên tòa ông Đ xuất trình bổ sung 02 biên lai thu phí định giá tổng cộng 1.500.000 đồng, do cấp sơ thẩm mới tuyên chi phí định giá 1.000.000 đồng, nên sửa án sơ thẩm buộc ông Đ phải chịu chi phí định giá tổng cộng 1.500.000 đồng và đã nộp đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lại Thế Đ gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2]. Xét kháng cáo của ông Lại Thế Đ yêu cầu bà Lê Thị Thu T trả 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng tiền mua nhà theo hợp đồng mua bán nhà ngày 09/4/2014.

Ông Đ cho rằng giữa ông và bà T có thoả thuận ký hợp đồng mua bán 01 phần căn nhà số 741 (324 Bis) PVB, M2, quận GV, Thành phố H. Hợp đồng mua bán do ông Đ viết tay hai bản có chữ ký của bà T, việc thoả thuận giá mua bán, viết hợp đồng mua bán và thanh toán tiền được thực hiện vào lúc 17 giờ ngày 09/4/2014, ông đã giao đủ tiền mua nhà cho bà T là 2.400.000.000 (Hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng. Việc giao nhận tiền được thể hiện trong nội dung hợp đồng, không có giấy biên nhận. Nay ông Đ không muốn thực hiện hợp đồng mua bán nên yêu cầu bà T trả lại tiền đã nhận theo hợp đồng nêu trên.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T khẳng định giữa bà và ông Đ không có thoả thuận ký hợp đồng mua bán nhà nên không có việc giao tiền. Chữ ký và họ tên của bà T ghi trong hợp đồng mua bán nhà đất đề ngày 09/4/2014 do ông Đ xuất trình là do bà T ký khống và ghi họ tên trước khi ông Đ viết nội dung. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bà T cung cấp các chứng cứ liên quan như: Biên bản làm việc ngày 30/5/2014 tại Công an phường M2, quận GV; Giấy trích lục khai tử của mẹ bà T là bà Trần Thị L; Hợp đồng dịch vụ địa táng tại Nghĩa trang ĐP.

[4]. Theo nội dung hợp đồng mua bán nhà đất đề ngày 09/4/2014 do ông Đ xuất trình thể hiện có nhiều điểm mâu thuẫn, cụ thể như sau:

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, căn nhà số 741 (324 Bis) PVB, M2, quận GV có diện tích 151,35m^2, nhưng trong hợp đồng mua bán ngày 09/4/2014 ông Đ viết bà T bán cho ông một phần căn nhà

diện tích 140m^2 (bằng diện tích thuê trong hợp đồng thuê nhà). Nếu thực tế có việc bà T bán cho ông Đ căn nhà nêu trên thì tại sao bà T để lại diện tích 11.35m^2, vì để lại diện tích quá nhỏ không tách thửa sử dụng được. Trong hợp đồng ông Đ viết thể hiện là ông đã giao cho bà T 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng, được viết lặp đi lặp lại nhiều lần trong hợp đồng. Ngoài những nội dung ông Đ viết trong hợp đồng cho rằng đã giao tiền mua nhà cho bà T, ông Đ không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc đã giao đủ tiền cho bà T. Việc giao số lượng tiền lớn lại không yêu cầu bà T viết giấy nhận tiền hoặc xác nhận đã nhận tiền như trong các hợp đồng thuê nhà đã ký trước đó. Ông Đ cho rằng đã giao đủ tiền mua nhà cho bà T tại thời điểm ký hợp đồng nhưng trong hợp đồng không có điều kiện ràng buộc về trách nhiệm hoàn trả trong trường hợp hợp đồng không được thực hiện do rủi ro hoặc do lỗi của bà T. Nếu đã mua nhà của bà T thì tại sao ông Đ phải viết trong hợp đồng là ông có quyền sửa chữa và cho thuê lại căn nhà trên. Ông Đ khẳng định việc thoả thuận giá mua bán, viết hợp đồng mua bán nhà và thanh toán tiền được thực hiện vào lúc 17 giờ đến 17 giờ 30 phút ngày 09/4/2014 (trong khoảng 30 phút) ông đã giao đủ tiền mua nhà cho bà T là 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng. Hợp đồng mua bán do ông Đ viết tay hai bản có chữ ký của bà T. Nếu vào thời điểm nêu trên hai bên gặp nhau để thoả thuận giá mua bán và viết hợp đồng mua bán thì tại sao ông Đ đã mang đủ tiền để thanh toán cho bà T. Về thời gian hai bên gặp nhau để thoả thuận giá mua bán, viết hợp đồng mua bán và thanh toán tiền được thực hiện vào lúc 17 giờ đến 17 giờ 30 phút ngày 09/4/2014 do ông Đ trình bày là mâu thuẫn với ý kiến của bà T và những người liên quan. Vì ngày 09/4/2014, sau khi an táng mẹ bà T tại nghĩa trang ĐP về nhà vào thời gian nêu trên bà T cùng với các anh chị em trong gia đình phải làm lễ cúng chay tại nhà cha mẹ từ 17 giờ đến 20 giờ cùng ngày mới xong, đến 22 giờ bà T cùng chồng về nhà tại phường TX, Quận M2 nên không thể gặp ông Đ vào thời gian và địa điểm nêu trên để ký hợp đồng mua bán nhà và nhận tiền.

Ngoài ra, theo biên bản làm việc ngày 30/5/2014 tại Công an phường M2, quận GV, ông Đ trình bày yêu cầu tiếp tục thuê lại căn nhà trên. Nếu ông Đ xác định đã mua nhà đất nêu trên và đã giao đủ tiền cho bà T thì tại sao lại phải thuê. Như vậy, ngoài nội dung ông Đ ghi trong hợp đồng cho rằng đã giao đủ tiền mua nhà cho bà T vào thời gian địa diểm nêu trên, ông Đ không có chứng cứ nào khác chứng minh đã giao cho bà T 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng tiền mua nhà theo hợp đồng mua bán ngày 09/4/2014 do ông xuất trình.

[5]. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của ông Lại Thế Đ đòi bà T trả 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng mà ông Đ cho là tiền mua nhà là đúng căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận.

Những phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị và không liên quan đến việc xét kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Về chi phí tố tụng.

[6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ xuất trình bổ sung 02 biên lai thu chi phí định giá tổng cộng 1.500.000 đồng, trong đó, cấp sơ thẩm đã tuyên ông Đ chịu 1.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông Đ không được chấp nhận nên sửa án sơ thẩm buộc ông Đ phải chịu toàn bộ chi phí định giá tổng cộng 1.500.000 đồng và đã nộp đủ.

Do sửa án sơ thẩm ông Lại Thế Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 122, 127, 132, 137, 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 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;

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 280/2017/DS-ST ngày 13/6/2017 của Tòa án nhân dân quận GV về chi phí tố tụng.

2. Hợp đồng thuê nhà ngày 02/4/2014 và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 09/4/2014 giữa bà Lê Thị Thu T với ông Lại Thế Đ đối với căn nhà số 741 (324 Bis) PVB, Phường M2, quận GV, Thành phố H là vô hiệu.

3.Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lại Thế Đ.

- Buộc bà Lê Thị Thu T phải trả cho ông Lại Thế Đ 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền đặt cọc thuê nhà.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lại Thế Đ về việc yêu cầu bà Lê Thị Thu T trả 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu T.

Buộc ông Lại Thế Đ trả cho bà Lê Thị Thu T 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền thuê nhà.

6. Án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

Ông Lại Thế Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng, tổng cộng là 80.300.000 (tám mươi triệu, ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 40.100.000 (bốn mươi triệu, một trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AD/2012/01957 ngày 01/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận GV. Ông Đ còn phải nộp thêm số tiền là 40.200.000 (bốn mươi triệu, hai trăm nghìn) đồng.

- Ông Đ không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông Đ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 018895 ngày 27/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận GV.

- Bà Lê Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, tổng cộng là 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0018368 ngày 28/4/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận GV. Bà T còn phải nộp thêm số tiền là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng.

- Về chi phí tố tụng:

Ông Đ phải chịu toàn bộ chi phí định giá tổng cộng 1.500.000 (một triệu, năm trăm nghìn) đồng và đã nộp đủ.

Bà Lê Thị Thu T phải chịu chi phí giám định là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng được trừ vào Biên lai thu số 196 ngày 11 tháng 5 năm 2015 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố H thuộc Tổng cục Cảnh sát. Bà T đã nộp đủ chi phí.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án trả tiền nếu người phải thi hành án không thi hành án trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.H;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. H;
- Tòa án nhân dân quận GV;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q. GV;
- Các Đ sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí