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

Bản án số: 153/2019/DS-PT
Ngày 06-3-2019
V/v tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thuê phòng ở

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 Lâm Thị Thu Lan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Phong

Ông Phan Báu

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai và tuyên án vào ngày 06 tháng 3 năm 2019 vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 575/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và thuê phòng ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1959/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5979/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10385/2018/QĐPT-DS ngày 20/12/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai Hữu Th, sinh năm 1958

Địa chỉ: 67/O5 Đường A, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Quang M, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 100/16 Đường A, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: 67/O5 Đường A, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Hữu Th (Theo Giấy ủy quyền được lập ngày 02/5/2013 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Mai Thị Thu S, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3. Ông Ngô Trần H, sinh năm 1963 (vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Tấn Ph, sinh năm 1960 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Bích Ph1, sinh năm 1968 (vắng mặt).

6. Ông Phạm Quốc Tr, sinh năm 1961 (vắng mặt).

7. Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1968 (vắng mặt).

8. Bà Trần Thị Diệp Ng, sinh năm 1966 (vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Lê Đăng Dz, sinh năm 1975 (vắng mặt).

10. Ông Đoàn Thanh Ph2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1973 (vắng mặt).

12. Bà Dương Thục H1, sinh năm 1973 (vắng mặt).

13. Ông Nguyễn Nhựt Th1, sinh năm 1983 (vắng mặt).

14. Ông Trần Viết T, sinh năm 1992 (vắng mặt).

15. Ông Đinh Quang Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt).

16. Ông Đinh Quang Kh, sinh năm 1989 (vắng mặt).

17. Bà Sơn Ngọc Th2, sinh năm 1970 (vắng mặt).

18. Trẻ Sơn Diễm M2, sinh năm 2003 do bà Sơn Ngọc Th1 (mẹ ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

19. Bà Phong Thị Trung D, sinh năm 1965 (vắng mặt).

20. Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1995 (vắng mặt).

21. Trẻ Nguyễn Minh Th3, sinh năm 2003 do bà Phong Thị Trung D (mẹ ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

22. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1967 (vắng mặt).

23. Bà Ngô Nguyễn Phương Tr, sinh năm 1988 (vắng mặt).

24. Bà Ngô Nguyễn Phương Th4, sinh năm 1992 (vắng mặt).

25. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1969 (vắng mặt).

26. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1967 (vắng mặt).

27. Ông Chung Hoàng Ph1, sinh năm 1996 (vắng mặt).

28. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1993 (vắng mặt).

29. Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

30. Ông Trần Công H3, sinh năm 1997 (vắng mặt).

31. Bà Lê Thị Thu H4, sinh năm 1976 (vắng mặt).

32. Trẻ Đoàn Lê Gia B, sinh năm 2014 do bà Lê Thị Thu H4 (mẹ ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

33. Ông Trần Thiên V, sinh năm 1979 (vắng mặt).

34. Bà Cao Thị Mỹ H5, sinh năm 1985 (vắng mặt).

35. Trẻ Trần Cao S1, sinh năm 2013 do ông Trần Thiên V (cha ruột) là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

36. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1971 (vắng mặt).

37. Ông Trương Thị Mỹ D1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

38. Ông Nguyễn Minh Ch, sinh năm 1996 (vắng mặt).

39. Trẻ Nguyễn Thị Minh H6, sinh năm 2009 do ông Nguyễn Văn Q (cha ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

40. Ông Phạm Trọng Ph1, sinh năm 1964 (vắng mặt).

41. Ông Huỳnh Thị Ngh, sinh năm 1969 (vắng mặt).

42. Trẻ Phạm Huỳnh Gia Ph2, sinh năm 2004 do ông Phạm Trọng Ph1 (cha ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

43. Ông Trần Hoàng H7, sinh năm 1983 (vắng mặt).

44. Ông Trần Văn D2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

45. Ông Trần Hoàng H8, sinh năm 1989 (vắng mặt).

46. Ông Trần Mạnh H9, sinh năm 1987 (vắng mặt).

47. Ông Bùi Vạn Th4, sinh năm 1980 (vắng mặt).

48. Trẻ Bùi Thanh H10, sinh năm 2006 do ông Bùi Vạn Th4 (cha ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

49. Trẻ Bùi Thanh H11, sinh năm 2008 do ông Bùi Vạn Th4 (cha ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

50. Ông Phạm Công T2, sinh năm 1962 (vắng mặt).

51. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1982 (vắng mặt).

52. Trẻ Phạm Mai L, sinh năm 2006 do ông Phạm Công T2 (cha ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

53. Trẻ Phạm Mai H12, sinh năm 2007 do ông Phạm Công T2 (cha ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

54. Trẻ Phạm Trung K, sinh năm 2011 do ông Phạm Công T2 (cha ruột) là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 21/7/9 đường Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

55. Ông Lê Văn Tr3, sinh năm 1972, địa chỉ: 29/9 Võ Duy Ninh, Phường 22, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr3: Ông Nguyễn Sỹ Th6 (theo Giấy ủy quyền được lập ngày 05/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Châu Á) (có mặt).

Địa chỉ: TK 19/15 Đường C, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

56. Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, địa chỉ: 06 Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh: Ông Nguyễn Quốc Th5 (theo Giấy ủy quyền được lập ngày 15/01/2019) (Có đơn xin vắng mặt).

57. Phòng Công chứng số 6 thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 47A Đường Đ, Phường 6, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy

quyền là bà Phan Thị Hồng Ph4 (Theo giấy ủy quyền ngày 21 tháng 9 năm 2018) (có đơn xin vắng mặt).

58. Văn phòng công chứng Đông Thành Phố, địa chỉ: 982 Kha Vạn Cân, phường Linh Chiểu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị Kim Loan (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: ông Mai Hữu Th là nguyên đơn và ông Trần Quang M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại Đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Mai Hữu Th trình bày:

Ngày 28/01/2013, ông ký hợp đồng mua bán căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà số 21/7/9) với ông Trần Quang M với giá 700.000.000 đồng, ông M đã đưa trước số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả trong thời hạn một ngày ngay sau khi ông M nhận được giấy chủ quyền. Nếu quá thời hạn nêu trên ông M trả hết tiền thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm và hủy bỏ hợp đồng mua bán.

Ngày 31/01/2013 ông M đã nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do vậy, ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4293 ngày 28/01/2013 tại Phòng Công chứng số 6.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/02/2013, ông Th trình bày: Thực tế giá mua bán căn nhà nêu trên là 8.000.000.000 đồng, nhưng nhằm mục đích giảm số tiền thuế phải nộp nên ông M có đề nghị ghi giá mua bán là 700.000.000 đồng, ông cũng đồng ý nên hợp đồng mua bán nhà được công chứng số 4293 ngày 28/01/2013 được ký giữa ông và ông M chỉ ghi giá mua bán là 700.000.000 đồng.

Từ khi khởi kiện cho đến tại phiên tòa ông chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán căn nhà số 21/7/9 với ông M vì chưa trả đủ tiền và ghi giá trên hợp đồng không đúng thực tế. Ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông M là 1.060.000.000 đồng và chi phí đầu tư, xây dựng. Ông không yêu cầu ông M trả tiền mua căn nhà số 21/7/9 còn thiếu.

- Tại bản khai, và biên bản lấy lời khai của bị đơn là ông Trần Quang M tại Trại tạm giam Chí Hòa ông trình bày như sau:

Ông và ông Th đã nhiều lần mua bán căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh với nhau nhưng ông chưa trả đủ tiền mua nhà nên đã hủy bỏ việc mua bán. Tháng 1/2013 ông đã trả đủ tiền mua căn nhà nêu trên, với số tiền là 8.000.000.000 đồng nên ông Th đã thực hiện thủ tục mua bán và sang tên căn nhà cho ông. Do đó, ông M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Th. Ông đề nghị Tòa xem xét vì ông đã mua hợp pháp có công chứng, hai bên đã giao tiền, nhận nhà và đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Sau

đó, ông có làm hợp đồng đặt cọc bán căn nhà số 21/7/9 cho ông Đinh Minh T4 nhưng thực chất đây là việc vay tiền của ông với ông T4 số tiền vay là 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng tiền lãi 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Ông còn nợ ông T4 tổng cộng là 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng sau này có tiền ông sẽ trả cho ông T4. Sau đó, ông có chuyển nhượng căn nhà số 21/7/9 cho ông Lê Văn Tr3 số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Hai bên công chứng xong ông Tr3 đã giao đủ tiền nhưng ông chưa giao nhà vì thực chất đây là việc ông mượn tiền của ông Lê Văn Tr3.

Còn yêu cầu của những người đang thuê phòng ông xác nhận là đúng, ông M đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại số tiền đã nhận.

- Ngày 27/11/2015 ông Đinh Minh T4 rút đơn yêu cầu độc lập, Tòa án đã tách vụ án và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của ông T4, nhưng trước đây ông có trình bày:

Ngày 29/01/2013, ông đã đặt cọc cho ông Trần Quang M 7.000.000.000 đồng để mua căn nhà số 21/7/9, giá mua bán là 10.500.000.000 đồng. Ngày 02/02/2013, ông đặt cọc tiếp 3.000.000.000 đồng, tổng cộng số tiền cọc mà ông M đã nhận là 10.000.000.000 đồng, ông M cũng giao cho ông toàn bộ giấy tờ bản chính căn nhà để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng và cam kết sang tên cho ông trong thời hạn ba ngày kể từ ngày được cấp chủ quyền đối với căn nhà, còn ông sẽ thanh toán ngay số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Sau đó, ông đã nhiều lần liên lạc yêu cầu ông M thực hiện thủ tục mua bán nhưng ông M cố tình trì hoãn, không thực hiện nghĩa vụ của người bán nhà. Ông yêu cầu ông M phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 10.000.000.000 đồng; nếu không có tiền trả thì ông M phải thực hiện thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Văn Tr3 trình bày: Qua môi giới nhà đất ông ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 21/7/9 từ ông Trần Quang M theo hợp đồng công chứng số 00004615, quyển số 46/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Đông Thành Phố, với giá 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng ông đã trả đủ tiền cho ông M. Ông M giao toàn bộ giấy tờ pháp lý căn nhà, bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất để đăng bộ ra giấy theo quy định pháp luật, ông đã đóng thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân nhưng khi nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình Thạnh thì được trả lời do căn nhà trên đang tranh chấp nên không đăng bộ được. Ông là người mua nhà hợp pháp, ngay tình nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đăng bộ sang tên cho ông căn nhà 21/7/9 Đường BL và yêu cầu ông Trần Quang M và những người liên quan khác đang sống trong căn nhà giao nhà đất cho ông theo đúng quy định. Ông không quen biết với ông Trần Quang M nên hoàn toàn không có việc cho ông M vay số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng, ông M khai mượn tiền của ông nhưng làm giấy chuyển nhượng nhà là bịa đặt, không đúng sự thật. Hiện ông đang giữ toàn bộ giấy tờ pháp lý về việc mua bán căn nhà và bản chính giấy chứng nhận nhà ở và quyền sử dụng đất.

- Bà Trần Thị Diệp Ng trình bày: Ngày 31/8/2012, bà và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho bà một căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn hai năm, còn bà đưa cho ông M số tiền 120.000.000 đồng, sau khi

hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, bà yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 120.000.000 đồng, còn bà sẽ trả lại căn phòng đã thuê.

- Bà Mai Thị Thu S trình bày: Ngày 22/11/2012, bà và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho bà một căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn hai năm, còn bà đưa cho ông M số tiền 100.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, bà yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng, còn bà sẽ trả lại căn phòng đã thuê.

- Ông Lê Tuấn A trình bày: Ngày 21/7/2012, ông và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho ông một căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn một năm, còn ông đưa cho ông M số tiền 200.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Ông M nhận tiền của ông nhưng lại không giao phòng. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, ông yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng.

- Ông Ngô Trần H trình bày: Ngày 31/8/2012, ông và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho ông một căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn hai năm, còn ông đưa cho ông M số tiền 90.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, ông yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 90.000.000 đồng, còn ông sẽ trả lại căn phòng đã thuê.

- Ông Nguyễn Lê Đăng Dz trình bày: Vào các tháng 8 và 9 năm 2012, ông và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho ông một số căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn hai năm, còn ông đưa cho ông M số tiền 200.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, ông yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng, còn ông sẽ trả lại phòng đã thuê.

- Ông Đoàn Thanh Ph2 trình bày: Ngày 13/7/2012, ông và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho ông một căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn một năm, còn ông đưa cho ông M số tiền 60.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, ông yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 60.000.000 đồng, còn ông sẽ trả lại căn phòng đã thuê.

- Ông Huỳnh Tấn Ph trình bày: Ngày 06/9/2012, ông và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho ông một căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn hai năm, còn ông đưa cho ông M số tiền 80.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, ông yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 80.000.000 đồng, còn ông sẽ trả lại căn phòng đã thuê.

- Bà Nguyễn Thị Bích Ph1 trình bày: Ngày 29/8/2012, bà và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho bà hai căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để

ở trong thời hạn hai năm, còn bà đưa cho ông M số tiền 70.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, bà yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 70.000.000 đồng, còn bà sẽ trả lại phòng đã thuê.

- Ông Phạm Quốc Tr trình bày: Ngày 01/9/2012, ông và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho ông hai căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn hai năm, còn ông đưa cho ông M số tiền 100.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, ông yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng, còn ông sẽ trả lại phòng đã thuê.

- Ông Nguyễn Văn M1 trình bày: Ngày 12/9/2012, ông và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho ông một căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn hai năm, còn ông đưa cho ông M số tiền 50.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, ông yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 50.000.000 đồng, còn ông sẽ trả lại căn phòng đã thuê.

- Bà Dương Thục H1 trình bày: Ngày17/8/2012, bà và ông M có ký hợp đồng về việc: Ông M giao cho bà một căn phòng trong căn nhà số 21/7/9 để ở trong thời hạn ba năm, còn bà đưa cho ông M số tiền 100.000.000 đồng, sau khi hết thời hạn ông M sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Nay có tranh chấp giữa ông M và ông Th trong việc mua bán căn nhà nêu trên, bà yêu cầu ông M phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng, còn bà sẽ trả lại căn phòng đã thuê.

- Ông Lê Đức Tần, ông Nguyễn Quốc Th5 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã trình bày: Trong việc mua bán căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Quang M, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã thực hiện thủ tục đăng bộ theo đúng quy định. Ngày 18/7/2014 ông Trần Quang M chuyển nhượng cho ông Lê Văn Tr3 theo hợp đồng công chứng số 00004615, quyển số 46/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Đông Thành Phố nhưng có tranh chấp, ngăn chặn nên không không được cập nhật biến động. Dó đó, Uỷ ban nhân dân quận Bình Thạnh sẽ thực hiện về thủ tục khi có bản án có hiệu lực của Tòa án.

- Phòng Công chứng số 6 thành phố Hồ Chí Minh có bà Phan Thị Hồng Ph4 là người đại diện theo ủy quyền của trình bày: Ngày 28/01/2013, Phòng Công chứng số 6 có chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 21/7/9 giữa bên bán là ông Mai Hữu Th và bên mua là ông Trần Quang M. Căn cứ các quy định của pháp luật, Công chứng viên Phòng Công chứng số 6 đã chứng nhận hợp đồng mua bán nêu trên đúng trình tự, thủ tục, nội dung theo luật định và sự thỏa thuận yêu cầu của các đương sự.

- Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố có bà Lê Thị Thu Cúc là công chứng viên trình bày: Xác nhận đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng công chứng số 00004615, quyển số 46/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2014 tại Văn

Phòng công chứng Đông Thành Phố là đúng quy trình công chứng, nội dung phù hợp pháp luật, đủ điều kiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1959/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Hữu Th về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký kết giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M được công chứng số 4293 ngày 28/01/2013 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Tr3: Ông Lê Văn Tr3 được tiến hành thủ tục sang tên căn nhà, đất tại số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được xác định theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6435/2009/GCN ngày 09/12/2009 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh. Theo hợp đồng công chứng số 00004615, quyển số 46/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2014, tại Văn Phòng công chứng Đông Thành Phố, ông Tr3 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật.

3. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 31/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 31/8/2012 được ký kết giữa ông Trần Quang M và bà Trần Thị Diệp Ng, ông M phải trả cho bà Ng số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng, bà Ng phải trả lại căn phòng số A12 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 22/11/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 22/11/2012 được ký kết giữa ông Trần Quang M và bà Mai Thị Thu S, ông M phải hoàn trả cho bà S số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, bà S phải trả lại căn phòng số A6 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chấm dứt hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 21/7/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Lê Tuấn A, ông M phải hoàn trả cho ông Lê Tuấn A số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

6. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 29/8//2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 31/8/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Ngô Trần H, ông M phải hoàn trả cho ông Hoàng số tiền 90.000.000 đồng, ông H phải trả lại căn phòng số A11 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Chấm dứt hợp đồng thế chấp phòng ở số 07/2012 ghi ngày 24/8/2012, hai hợp đồng thế chấp phòng ở số 07/2012 ngày 17/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở số 07/2012 không ghi ngày được ký kết ông Trần Quang M và ông Nguyễn Lê Đăng Dz, ông M phải hoàn trả cho ông Dz số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, ông Dz phải trả lại các căn phòng số A2, A4, A5 và A7 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 09/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 13/7/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Đoàn Thanh

Ph2, ông M phải hoàn trả cho ông Ph2 số tiền 60.000.000 đồng, ông Ph2 phải trả lại căn phòng số A3 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 06/9/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 04/9/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Huỳnh Tấn Ph, ông M phải hoàn trả cho ông Ph số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng, ông Ph phải trả lại căn phòng số A13 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 29/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 29/8/2012 được ký kết ông Trần Quang M và bà Nguyễn Thị Bích Ph1, ông M phải hoàn trả cho bà Ph1 số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng, bà Ph1 phải trả lại các căn phòng số A1 và A8 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 31/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 01/9/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Phạm Quốc Tr, ông M phải hoàn trả cho ông Tr3 số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, ông Tr3 phải trả lại các căn phòng số B7 và B10 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 12/9/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 12/9/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Nguyễn Văn M1, ông M phải hoàn trả cho ông Muôn số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, ông M phải trả lại căn phòng số B1 căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Chấm dứt hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 17/8//2012 được ký kết ông Trần Quang M và bà Dương Thục H1, ông M phải hoàn trả cho bà H1 số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, bà H1 phải trả lại căn phòng số A10 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Chấm dứt việc thuê phòng và thuê lại phòng, các đương sự đang ở trong căn nhà phải trả nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2013/QĐ-BPKCTT ngày 05 tháng 02 năm 2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh; Giải tỏa quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 22/2013/QĐ-THBPBĐ ngày 04 tháng 02 năm 2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, ông Mai Hữu Th được quyền liên hệ với Ngân hàng Công thương Việt Nam – chi nhánh 7, thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ông Mai Hữu Th đã nộp đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M đã được Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4293 ngày 28/01/2013 với lý do ông M vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không đúng quy định pháp luật; bản án sơ thẩm không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Quang M với ông Lê Văn Tr3 đã được Văn phòng Công chứng Đông Thành phố, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4615 ngày 18/7/2014 là không đúng quy định pháp luật vì căn nhà đã bị cấm chuyển dịch theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2013/QĐ-BPKCTT ngày 05/02/2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

Ông Trần Quang M đã nộp đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Quang M với ông Lê Văn Tr3 với lý do ông M chỉ vay tiền của ông Tr3, không phải mua bán nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Văn Tr3 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Sỹ Th6) xin rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Quang M với ông Lê Văn Tr3 đã được Văn phòng Công chứng Đông Thành phố, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4615 ngày 18/7/2014.

Bị đơn là ông Trần Quang M rút kháng cáo.

Nguyên đơn là ông Mai Hữu Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông xin hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M; đối với việc rút yêu cầu độc lập của ông Tr3, ông Th đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông Mai Hữu Th và ông Trần Quang M thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M về hình thức là đúng quy định pháp luật; về nội dung hai bên thống nhất giá mua bán nhà là 8.000.000.000 đồng nhưng ghi nhận trong hợp đồng giá 700.000.000 đồng nhằm mục đích giảm số tiền thuế phải nộp, cơ quan thuế tính thuế theo quy định pháp luật, các bên mua bán chuyển nhượng dất là dựa vào ý chí tự nguyện theo Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, về hình thức và nội dung Hợp đồng

mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M đúng theo quy định và đúng với ý chí của các bên. Tuy nhiên, theo biên bản giao nhận tiền ngày 08/5/2012 và lời khai của ông Th thì ông M mới thanh toán cho ông Th số tiền 1.060.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại (6.940.000.000 đồng) sau khi hoàn tất thủ tục sang tên cho ông M nhưng đến nay ông M vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Th nên ông M đã vi phạm thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng. Giữa ông Th và ông M đã nhiều lần mua bán căn nhà số 21/7/9 Đường BL với nhau nhưng do ông M chưa trả đủ tiền cho ông Th nên đã hủy bỏ việc mua bán. Như vậy, hủy bỏ hợp đồng khi chưa trả đủ tiền đã thành tiền lệ trong hành vi mua bán của hai người. Căn cứ Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng số 4293 ngày 28/01/2013 căn nhà số 21/7/9 của ông Mai Hữu Th là có cơ sở để chấp nhận. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Th là có cơ sở để chấp nhận. Buộc ông Th trả lại ông M số tiền 2.034.694.720 đồng bao gồm số tiền đặt cọc đã nhận là 1.060.000.000 đồng và chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả thẩm định giá là 974.694.720 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Tr3: người đại diện theo ủy quyền của ông Tr3 đã rút yêu cầu độc lập là phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Tr3.

Đối với kháng cáo của ông Trần Quang M: ông M xin rút kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết phúc thẩm với yêu cầu kháng cáo của ông M.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Mai Hữu Th.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Trần Quang M.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Hữu Th về việc hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng số 4293 ngày 28/01/2013 căn nhà số 21/7/9 Đường BL. Buộc ông Th trả lại cho ông M số tiền đặt cọc và chi phí đầu tư xây dựng trên đất.

+ Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Tr3 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, đăng bộ sang tên cho ông căn nhà số 21/7/9 Đường BL.

- Án phí đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

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, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn là ông Mai Hữu Th có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2018 và 02/10/2018; ngày 09/10/2018 ông Th nộp đơn kháng cáo; ngày 12/10/2018 ông Th nộp Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, ông Th đã thực hiện thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật.

Bị đơn là ông Trần Quang M vắng mặt tại phiên tòa; ngày 05/10/2018 ông M nhận được Bản án dân sự sơ thẩm số 1959/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh và nộp đơn kháng cáo; ngày 12/10/2018 ông M nộp Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, ông M đã thực hiện thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan là ông Lê Văn Tr3 xin rút lại yêu cầu độc lập về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Quang M với ông Lê Văn Tr3 đã được Văn phòng Công chứng Đông Thành phố, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4615 ngày 18/7/2014:

Xét thấy, việc ông Tr3 rút lại yêu cầu độc lập là phù hợp với quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 và Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông M là bị đơn và là một bên trong hợp đồng cũng đồng ý với việc rút yêu cầu độc lập của ông Tr3, việc rút yêu cầu độc lập của ông Tr3 không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Th. Do đó, có căn cứ chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Tr3 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Quang M với ông Lê Văn Tr3 đã được Văn phòng Công chứng Đông Thành phố, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4615 ngày 18/7/2014.

- Xét yêu cầu rút kháng cáo của bị đơn là ông Trần Quang M: Do ông Tr3 rút lại yêu cầu độc lập nên ông M cũng rút lại yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này.

- Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn là ông Mai Hữu Th:

Ông Th yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M đã được Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4293 ngày 28/01/2013 với lý do ông M vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Xét thấy, hợp đồng nêu trên đã được ký kết phù hợp với quy định pháp luật, hai bên trong hợp đồng đều thừa nhận việc mua bán là có thật, chỉ tranh chấp với nhau về số tiền phải thanh toán. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giá mua bán căn nhà số 21/7/9 Đường BL, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 28/01/2013 giữa ông Th, bà L với ông M là 700.000.000 đồng nhưng giá giao dịch thực tế là 8.000.000.000 đồng và ông M đã thanh toán cho ông Th số tiền 1.060.000.000 đồng theo giấy xác nhận ngày 08/5/2012. Đối với số tiền 6.940.000.000 đồng còn lại, ông M khai đã thanh toán cho ông Th vào tháng 01/2013 khi ông M bán nhà lại cho ông Đinh Minh T4.

Ông Th phủ nhận lời khai của ông M và ông M không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao đủ tiền mua nhà cho ông Th.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng căn cứ Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M đã được Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4293 ngày 28/01/2013 của ông Th là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Xét thấy, trong Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M đã được Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4293 ngày 28/01/2013, hai bên không có thỏa thuận hủy hợp đồng khi bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, pháp luật về mua bán nhà ở không quy định bên bán nhà có quyền hủy hợp đồng mua bán nhà khi bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán (Điều 438, Điều 452 của Bộ luật Dân sự năm 2005). Do đó, yêu cầu của ông Th đòi hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M đã được Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4293 ngày 28/01/2013 là không có căn cứ pháp luật. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hữu Th là đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Hữu Th về việc đòi hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M đã được Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4293 ngày 28/01/2013.

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 1959/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh không bị kháng cáo được giữ nguyên.

Do ông Lê Văn Tr3 rút yêu cầu độc lập, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này nên phải sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Mai Hữu Th phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; ông Trần Quang M phải chịu án phí đối với các yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận. Số tiền án phí sơ thẩm ông M phải chịu là 58.800.000 đồng (được tính cụ thể tại trang 16 của bản án sơ thẩm) nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận tại phần Quyết định của bản án 58.000.000 đồng là không chính xác nên cần ghi nhận lại cho chính xác; Ông Lê Văn Tr3, bà Trần Thị Diệp Ng, bà Mai Thị Thu L, ông Lê Tuấn A, ông Ngô Trần H, ông Nguyễn Lê Đăng Dz, ông Đoàn Thanh Ph2, ông Huỳnh Tấn Ph, bà Nguyễn Thị Bích Ph1, ông Phạm Quốc Tr, ông Nguyễn Văn M1 và bà Dương Thục H1 không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; quyết định việc hoàn tiền tạm ứng án phí của ông Nguyễn Văn M1 theo biên lai thu tiền số 01013 ngày 09/9/2013 nhưng Hội đồng

xét sử sơ thẩm ghi nhận ngày 06/9/2013 là không chính xác nên cần ghi nhận lại cho chính xác.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn là ông Mai Hữu Th không được chấp nhận nên ông phải chịu; do người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Tr3 rút yêu cầu độc lập và bị đơn là ông Trần Quang M rút yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên ông M phải chịu 50% tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 438 và Điều 452 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận yêu cầu rút Đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Tr3.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Mai Hữu Th.

Chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của bị đơn là ông Trần Quang M.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1959/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Tr3 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Quang M với ông Lê Văn Tr3 đã được Văn phòng Công chứng Đông Thành phố, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4615 ngày 18/7/2014.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Mai Hữu Th về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Mai Hữu Th, bà Nguyễn Thị L với ông Trần Quang M đã được Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 4293 ngày 28/01/2013.

3. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 31/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 31/8/2012 được ký kết giữa ông Trần Quang M và bà Trần Thị Diệp Ng, ông M phải trả cho bà Ng số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng, bà Ng phải trả lại căn phòng số A12 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 22/11/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 22/11/2012 được ký kết giữa ông Trần Quang M và bà Mai Thị Thu S, ông M phải hoàn trả cho bà S số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng,

bà S phải trả lại căn phòng số A6 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chấm dứt hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 21/7/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Lê Tuấn A, ông M phải hoàn trả cho ông Lê Tuấn A số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

6. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 29/8//2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 31/8/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Ngô Trần H, ông M phải hoàn trả cho ông H số tiền 90.000.000 đồng, ông H phải trả lại căn phòng số A11 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Chấm dứt hợp đồng thế chấp phòng ở số 07/2012 ghi ngày 24/8/2012, hai hợp đồng thế chấp phòng ở số 07/2012 ngày 17/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở số 07/2012 không ghi ngày được ký kết ông Trần Quang M và ông Nguyễn Lê Đăng Dz, ông M phải hoàn trả cho ông Dz số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, ông Dz phải trả lại các căn phòng số A2, A4, A5 và A7 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 09/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 13/7/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Đoàn Thanh Ph2, ông M phải hoàn trả cho ông Ph số tiền 60.000.000 đồng, ông Ph phải trả lại căn phòng số A3 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 06/9/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 04/9/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Huỳnh Tấn Ph, ông M phải hoàn trả cho ông Ph số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng, ông Ph phải trả lại căn phòng số A13 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 29/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 29/8/2012 được ký kết ông Trần Quang M và bà Nguyễn Thị Bích Ph1, ông M phải hoàn trả cho bà Ph1 số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng, bà Ph1 phải trả lại các căn phòng số A1 và A8 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 31/8/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 01/9/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Phạm Quốc Tr, ông M phải hoàn trả cho ông Tr3 số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, ông Tr3 phải trả lại các căn phòng số B7 và B10 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Chấm dứt hợp đồng vay tiền ngày 12/9/2012 và hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 12/9/2012 được ký kết ông Trần Quang M và ông Nguyễn Văn M1, ông M phải hoàn trả cho ông M số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, ông M phải trả lại căn phòng số B1 căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Chấm dứt hợp đồng thế chấp phòng ở ngày 17/8//2012 được ký kết ông Trần Quang M và bà Dương Thục H1, ông M phải hoàn trả cho bà H số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, bà H phải trả lại căn phòng số A10 trong căn nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Chấm dứt việc thuê phòng và thuê lại phòng, các đương sự đang ở trong căn nhà phải trả nhà số 21/7/9 Đường BL, phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2013/QĐ-BPKCTT ngày 05 tháng 02 năm 2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh; Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 22/2013/QĐ-THBPBĐ ngày 04 tháng 02 năm 2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, ông Mai Hữu Th được quyền liên hệ với Ngân hàng Công thương Việt Nam – chi nhánh 7, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

16. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn là ông Mai Hữu Th phải chịu án phí là 200.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 04596 ngày 04/02/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh; ông Th được hoàn số tiền 15.800.000 đồng;

Bị đơn là ông Trần Quang M phải chịu án phí là 58.800.000 đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền;

Ông Lê Văn Tr3 không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 5412 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Bà Trần Thị Diệp Ng không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 00995 ngày 05/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Bà Mai Thị Thu L không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 00999 ngày 05/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Ông Lê Tuấn A không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 00998 ngày 05/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Ông Ngô Trần H không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 2.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 01008 ngày 06/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Ông Nguyễn Lê Đăng Dz không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 01002 ngày 06/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Ông Đoàn Thanh Ph2 không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 1.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0997 ngày 05/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Ông Huỳnh Tấn Ph không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 01004 ngày 06/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Bà Nguyễn Thị Bích Ph1 không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 1.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 01000 ngày 05/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Ông Phạm Quốc Tr không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0994 ngày 05/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Ông Nguyễn Văn M1 không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 01013 ngày 09/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;

Bà Dương Thục H1 không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 01010 ngày 06/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

17. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mai Hữu Th phải chịu án phí là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 5593 ngày 12/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Ông Trần Quang M phải chịu án phí là 150.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 5594 ngày 12/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, ông M được hoàn lại số tiền 150.000 đồng.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Phan Báu **Nguyễn Thanh Phong** **Lâm Thị Thu Lan**