

**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: 252/2018/DS-PT
Ngày: 06-3-2018
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Lưu Trường Sanh**
2. Bà **Phạm Thị Thảo**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – 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 tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Duy Dũng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 02 và ngày 06 tháng 3 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 546/2017/TLPT - DS ngày 30/10/2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1660/2017/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 476/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm: 1955; (vắng mặt)

Địa chỉ: 17 Đường A, khu dân cư C, 168 Đường P, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Quốc D**, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: 2H Đường F, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy uỷ quyền số 39771 ngày 28/10/2016 tại Phòng công chứng E)

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Đức Đ**, sinh năm: 1969; (có mặt)

Địa chỉ: 49 đường T, Tổ A, Khu phố B, Phường P, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà **Bùi Quỳnh A**, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: 49 đường T, Tổ A, Khu phố B, Phường P, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Anh có ông **Lê Đức Đ**, sinh năm 1969, (có mặt)

Địa chỉ: 52 đường N, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 006686 ngày 09/11/2016 tại Văn phòng công chứng H)

2. Bà **Nguyễn Thị H**; sinh năm 1953; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 17 Đường A, khu dân cư C, 168 Đường P, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1985; (vắng mặt)

4. Ông **Bùi Văn L**; sinh năm 1983; (vắng mặt)

5. Ông **Vũ Đức Đ**; sinh năm 1987; (vắng mặt)

6. Bà **Nguyễn Thị T**; sinh năm 1996; (vắng mặt)

7. Ông **Bùi Văn V**; sinh năm 1984; (vắng mặt)

8. Bà **Bùi Thị L**, sinh năm 1982; (vắng mặt)

9. Ông **Lê Tuấn C**; sinh năm 1993; (vắng mặt)

10. Bà **Bùi Thị D**, sinh năm 1952; (vắng mặt)

11. Ông **Bùi Văn B**; sinh năm 1993; (vắng mặt)

12. Ông **Lê Anh H**; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 49 đường T, Tổ A, Khu phố B, Phường P, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông **Lê Đức Đ**, sinh năm 1969 – Bị đơn.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* **Viện kiểm sát nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L có ông Nguyễn Quốc D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16/6/2016, ông Nguyễn Ngọc L và ông Lê Đức Đ ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán nhà đất là: 7.500.000.000 đồng. Việc thanh toán được chia làm 03 đợt. Đợt 1, ngay khi ký hợp đồng bên mua thanh toán cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng. Đợt 2, sau một tháng kể từ ngày 16/6/2016 bên mua thanh toán tiếp số tiền là 2.500.000.000 đồng. Đợt 3, sau một tháng kể từ khi bên mua thanh toán tiền đợt 2, tức là đến ngày 16/8/2016, khi tiến hành các thủ tục tại Phòng Công chứng, bên bán sẽ bàn giao toàn bộ hồ sơ nhà, đất. Bên mua sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 4.500.000.000 đồng. Nếu bên bán không tiếp tục hợp đồng thì phải trả lại cho bên mua gấp đôi số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng. Nếu bên mua không tiếp tục hợp đồng thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đưa cho bên bán là 500.000.000 đồng.

Ông L đã nhận của ông D tổng cộng là 3.000.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 16/6/2016 nhận số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và ngày 27/6/2016 nhận số

tiền đợt 2 là 2.500.000.000 đồng. Ngày 06/7/2016, ông L đã tạm bàn giao căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D cho gia đình ông D sử dụng.

Theo thỏa thuận, ngày 16/8/2016 là ngày giao tiền đợt 3 nhưng đến hạn ông D vẫn chưa có tiền để giao. Vì vậy, ngày 16/9/2016 ông L đã thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc với ông D và yêu cầu ông D hoàn trả lại căn nhà, nhưng ông D không đồng ý. Nay ông L yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và trả lại cho ông D toàn bộ số tiền đã nhận là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Phía ông D phải trả lại cho ông L nguyên trạng căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D.

Bị đơn là ông Lê Đức Đ trình bày:

Ông đồng ý như lời trình bày của đại diện nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D cũng như số tiền mà ông đã thanh toán cho ông L.

Tranh chấp phát sinh là do phía nguyên đơn ông L đổi ý không tiếp tục bán nhà cho ông. Theo thỏa thuận, ngày 16/8/2016 là ngày ông phải giao tiền đợt 3 cho bên bán, tuy nhiên do người mua nhà chưa thanh toán tiền cho ông khi ông bán căn nhà tại số 52 Đường N, phường B, quận T, nên ông đã gặp ông L để thương lượng dời ngày thanh toán tiền đợt 3 vào ngày 16/9/2016 đồng thời ông sẽ trả thêm tiền cho ông L do chậm thanh toán là 150.000.000 đồng. Ngày 14/9/2016 ông đã chủ động liên lạc với bà H là chị ruột của ông L về việc xác nhận số tài khoản của bà H để chuyển tiền vào (vì thực tế là giao dịch với ông L, còn giao tiền thì giao cho bà H) nhưng bà H không cung cấp và đề nghị được bàn lại về việc mua bán nhà. Ngày 29/9/2016, ông nhận được văn bản của ông L về việc không tiếp tục việc mua bán. Nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, ông sẽ giao cho ông L số tiền 4.900.000.000 đồng thay vì phải giao là 4.500.000.000 đồng. Trường hợp ông L không tiếp tục mua bán nhà thì phải bồi thường cho ông số tiền là 8.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Quỳnh A có ông Lê Đức Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Bùi Quỳnh A thống nhất lời trình bày của ông Lê Đức Đ và không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T và ông Bùi Văn L trình bày:

Bà A và ông F là em vợ của ông Lê Đức Đ hiện đang ở tại căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D. Trong căn nhà này bà A và ông F không có đóng góp gì nên cũng không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án chấp thuận theo yêu cầu của ông Lê Đức Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức Đ và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông Đ và bà T là em cùng quê với ông Lê Đức Đ. Tháng 9 năm 2016 ông Đ và bà T vào ở tại căn nhà 49 đường T, Phường P, quận D trong khi chờ bán nhà. Ông Đ và bà T có đưa cho ông D 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là tiền góp vốn để mua chung căn nhà 49 đường T, Phường P, quận D. Nay ông Đ và bà T đề nghị Tòa án chấp thuận theo yêu cầu của ông Lê Đức Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn V và bà Bùi Thị T trình bày:

Từ năm 2011 đến tháng 9 năm 2016, ông T và bà A ở cùng với ông Lê Đức Đ tại số 52 Đường N, phường B, quận T. Khi gia đình ông D bán căn nhà này và mua căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D thì ông T, bà A cùng với gia đình ông D về ở cho đến nay. Việc mua bán căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D không thành là do lỗi của bên bán nhà. Đề nghị Tòa án chấp thuận yêu cầu của ông Lê Đức Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn C trình bày:

Ông là cháu ruột của ông Lê Đức Đ, trong quá trình ở tại căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D ông Linh không có đóng góp, tu bổ sửa chữa đối với căn nhà. Đề nghị Tòa án chấp thuận theo yêu cầu của ông Lê Đức Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D trình bày:

Bà là mẹ vợ của ông Lê Đức Đ và hiện đang sống trong căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D. Trong vụ án này bà không có ý kiến gì, yêu cầu bên bán đồng ý ra công chứng để gia đình có chỗ để ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn B trình bày:

Ông là em vợ của ông Lê Đức Đ hiện đang ở tại căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D. Trong vụ án này đề nghị Tòa án chấp thuận theo yêu cầu của ông Lê Đức Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh H trình bày:

Ông là con của ông Lê Đức Đ và bà Bùi Quỳnh A. Trong vụ án này đề nghị Tòa án chấp thuận theo yêu cầu của ông Lê Đức Đ. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là chị ruột của ông Nguyễn Ngọc L. Căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D do ông L là chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 39799 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2015. Ngày 16/6/2016, ông L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Đức Đ để bán căn nhà nêu trên. Khi nhận tiền cọc do ông D giao thì ông L có nhờ bà ký nhận và kiểm tra tiền giữ cho ông L, bà không có quyền quyết định gì đối với căn nhà mua bán, nên bà không có liên quan đến vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1660/2017/DSST ngày 11/8/2017 của Tòa án nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L.

Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc L và ông Lê Đức Đ là vô hiệu về hình thức.

Ông Nguyễn Ngọc L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Đức Đ 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Ông Nguyễn Ngọc L có trách nhiệm bồi thường cho ông Lê Đức Đ 621.624.469 (sáu trăm hai mươi một triệu, sáu trăm hai mươi bốn ngàn, bốn trăm sáu mươi chín) đồng.

Ông Lê Đức Đ, bà Bùi Quỳnh A và hai con là Lê Anh H, Lê Thế Q và những người đang sinh sống tại căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D (Bà Bùi Thị T (sinh năm 1982), ông Bùi Văn L, ông Vũ Đức Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Văn V, bà Bùi Thị T (sinh năm 1985), trẻ Bùi Đức L, ông Lê Tuấn C, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn B, ...) có trách nhiệm di dời vật dụng sinh hoạt, tài sản ra khỏi nhà để bàn giao lại căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D cho ông Nguyễn Ngọc L.

Việc giao tiền và giao nhà được thực hiện cùng một lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Lê Đức Đ có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Ngọc L chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối yêu cầu rút tại phiên tòa của bị đơn là ông Lê Đức Đ về việc ông Nguyễn Ngọc L phải bồi thường số tiền 8.500.000.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Đức Đ không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc L phải trả chi phí sửa nhà là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

4. Ông Lê Đức Đ phải trả cho ông Nguyễn Ngọc L chi phí lập bản vẽ là 13.785.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 1.800.000 đồng, tổng cộng là 15.585.000 (mười lăm triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/8/2017, Tòa án nhận được đơn kháng cáo đề ngày 22/8/2017 của ông Lê Đức Đ với lý do ông không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/8/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 06/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 1660/2017/DSST ngày 11/8/2017 của Tòa án nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do không đưa vợ của ông L nguyên đơn tham gia tố tụng, do bên bán ông L không thực hiện thủ tục hình thức nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông L, ông L phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong thời hạn luật định nên hợp pháp. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung:

Lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán nhà vô hiệu là do người bán ông L không thực hiện theo quyết định của Tòa án để hoàn thiện các thủ tục về hình thức hợp đồng nên ông L phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ theo quy định. Ngoài ra, buộc ông L phải trả phần tiền đã nhận của ông Đ theo hợp đồng, ông Đ có nghĩa vụ trả nhà cho ông L. Vợ chồng ông L đã ly hôn theo Quyết định ly hôn ngày 01/8/1998 của Tòa án nhân dân Quận K, nên xác định căn nhà là tài sản riêng của ông L. Do đó, không cần thiết đưa vợ ông L tham gia tố tụng.

Từ những nhận định trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận D; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

XÉT THẤY:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T, ông Bùi Văn L, ông Vũ Đức Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Văn V, bà Bùi Thị T, ông Lê Tuấn C, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn B, ông Lê Anh H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Đức Đ yêu cầu hủy án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông L tham gia tố tụng; Lỗi do nguyên đơn ông L không thực hiện thủ tục về hình thức dẫn đến hợp đồng không thể thực

hiện được nhưng Tòa sơ thẩm nhận định hai bên ông L và ông Dũng cùng có lỗi là không đúng.

[2.1] Xét thấy: Căn cứ Trích sao bản án hôn nhân gia đình số 136/TL ngày 01/8/1998 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục 129) thể hiện ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị Tú A đã ly hôn, về tài sản chung đương sự không có yêu cầu nên Tòa không xét. Theo giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 13/7/2016 (Bút lục 128) thể hiện ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị Tú A đã không còn quan hệ vợ chồng từ năm 1988.

[2.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 559485; số vào sổ cấp GCN: CT 39799 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2015 cho Công ty P (Bút lục 74); Ngày 29/7/2015, Công ty P đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc L nhà đất trên theo Hợp đồng số 22193 do Phòng công chứng M chứng nhận (Bút lục 109), đã cập nhật những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/9/2015 tại Văn phòng chi nhánh đất đai quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định nhà và đất tại địa chỉ số 49 đường T, Phường P, quận D là tài sản ông L mua sau khi đã ly hôn nên đây là tài sản riêng của ông L nên ông L có quyền tự một mình định đoạt tài sản của mình. Khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên với ông Đ cũng do một mình ông L thực hiện nên Tòa sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Tú A tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Xét kháng cáo của ông Đ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm phần này là không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Đức Đ cho rằng hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của ông Nguyễn Ngọc L đã không thực hiện thủ tục về hình thức hợp đồng theo quyết định của Tòa án, xét thấy:

Xét, hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/6/2016 (Bút lục 112) thể hiện: Ông L mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 49 đường T, Phường P, quận D trên cho ông Đ với giá 7.500.000.000 đồng, ông L đã nhận tiền cọc là 500.000.000 đồng, ngày 27/6/2016 ông L nhận thêm số tiền là 2.500.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông L đã nhận của ông Đ là 3.000.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch giữa các bên đã bước qua giai đoạn thực hiện hợp đồng mua bán nhà nên Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là đúng. Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng hai bên không đến công chứng chứng thực hành vi mua bán là vi phạm theo quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005: “Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Do đó, bản án sơ thẩm xác định giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông L và ông Đ là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ kháng cáo cho rằng hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được do lỗi hoàn toàn của ông L đã không thực hiện thủ tục về hình thức theo Quyết định của Tòa án nên ông L phải bồi thường hoàn toàn thiệt hại. Người đại diện theo ủy quyền của ông L cho rằng: Do ông Đ vi phạm

nghĩa vụ thanh toán đợt 3 nên ông L không đồng ý tiếp tục hợp đồng mua bán nhà đất trên cho ông Đ;

[4.1] Xét thấy: Tại Điều 2.3 của hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2016, phương thức thanh toán bên mua nhà là ông Đ giao tiền đợt 3 cho bên bán là ông L vào ngày 16/8/2016, nhưng đến ngày 16/8/2016 ông Đ vẫn chưa giao tiền cho ông L nên ông Đ đã viết tại mặt sau trang số 03 của hợp đồng này: “Ngày 16/8/2016: Hai bên A và B thống nhất dời đợt thanh toán lần 3 vào ngày 16/9/2016...”. Tuy nhiên, phần này chỉ có một mình ông Đ viết và ký tên, không có sự xác nhận của ông L nhưng ông L là người giữ hợp đồng này có nghĩa là ông L chấp nhận cho ông Đ gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 16/9/2016. Thế nhưng đến đúng thời gian xin gia hạn thanh toán đợt 3 là ngày 16/9/2016, ông Đ không chứng minh được ông Đ đến thanh toán tiền mua bán nhà đợt 3 cho ông L. Trong khi đó, ngày 16/9/2016, ông L lại có thông báo chấm dứt việc mua bán nhà.

[4.2] Như vậy, cho thấy rằng ngay từ thời điểm thanh toán đợt 3, ngày 16/9/2016, hai bên đã tranh chấp về phương thức và thời hạn thanh toán đợt 3, đồng nghĩa với việc tranh chấp về nội dung hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thực hiện là do lỗi của cả hai bên ông Đ và ông L.

[4.3] Xét thấy, Tòa án chỉ buộc thực hiện về hình thức hợp đồng khi các bên không có tranh chấp về nội dung của hợp đồng. Trong trường hợp này, các bên đã tranh chấp về nội dung hợp đồng như phân tích phần trên nên việc Tòa án sơ thẩm ban hành Quyết định số 1960/2016/QĐ-TA ngày 14/12/2016 buộc các bên thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng mua bán nhà đất là không cần thiết.

[4.4] Bị đơn ông Đ cho rằng ngày 14/9/2016 ông chủ động liên lạc với bà H về việc xác nhận số tài khoản của bà H để chuyển tiền vào, nhưng ông Đ không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, hợp đồng mua bán nhà ông Dững ký kết với ông L nhưng lại liên lạc với bà H để chuyển tiền vào tài khoản bà H là không đúng chủ thể tham gia giao dịch. Do người mua ông Đ đã vi phạm thời hạn thanh toán đợt 3, xin gia hạn thời hạn thanh toán dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do lỗi người mua.

[4.5] Nguyên đơn ông L là người bán cũng có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được. Ông L đồng ý cho gia hạn thời hạn thanh toán đợt 3 nhưng ngày 16/9/2016, ông L ban hành thông báo chấm dứt hợp đồng, mặc dù ông D đã thể hiện thiện chí để khắc phục là đề nghị đưa thêm cho ông L 400.000.000 đồng, nhưng ông L không tiếp tục bán và không thực hiện công chứng nên việc hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được, người bán ông L cũng có phần lỗi.

[4.6] Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ký kết ngày 16/6/2016 không được thực hiện là do lỗi của cả hai bên, Tòa án sơ thẩm buộc các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả của hợp

đồng vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và chia đôi thiệt hại là có căn cứ.

[4.7] Quá trình sử dụng nhà, ông Đ chỉ làm thêm 01 cửa sắt và sơn lại cổng chính căn nhà trị giá khoảng 10.000.000 đồng, tuy nhiên ông Đ không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là đúng.

[5] Tòa án sơ thẩm định giá nhà ngày 15/3/2017, trị giá căn nhà hiện nay là 10.608.122.345 đồng. Tại thời điểm mua bán vào ngày 16/6/2016, giá mua bán là 7.500.000.000 đồng. Ông Đ đã giao cho ông L 3.000.000.000 đồng, tương đương 40% trị giá căn nhà. Do đó, bản án sơ thẩm xác định giá trị thiệt hại chênh lệch giá nhà, do hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại thành số tiền là 621.624.469 đồng. Buộc Ông L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đ 3.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 621.624.469 đồng. Tổng cộng là 3.621.624.469 đồng. Đồng thời phía ông Đ và những người đang ở tại nhà đất trên phải có trách nhiệm giao trả nhà đất trên cho ông L là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[6] Từ những căn cứ trên, xét kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án sơ thẩm, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do nguyên đơn ông L nên ông L phải bồi thường toàn bộ thiệt hại chênh lệch giá nhà là 1.243.248.938 đồng không được chấp nhận; Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng 122; 127; 137; 450; Khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Đức Đ;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1660/2017/DS-ST ngày 11/8/2017 của Tòa án nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L.

Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết ngày 16/6/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc L và ông Lê Đức Đ là vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Ngọc L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Đức Đ 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

3. Ông Nguyễn Ngọc L có trách nhiệm bồi thường cho ông Lê Đức Đ 621.624.469 (Sáu trăm hai mươi một triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi chín) đồng.

4. Ông Lê Đức Đ, bà Bùi Quỳnh A và hai con là Lê Anh H, Lê Thế Q và những người đang sinh sống tại căn nhà số 49 đường T, Phường P, quận D (Bà Bùi Thị T (sinh năm 1982), ông Bùi Văn L, ông Vũ Đức Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Văn V, bà Bùi Thị T (sinh năm 1985), trẻ Bùi Đức L, ông Lê Tuấn C, bà Bùi Thị D, ông Bùi Văn B, ...) và những người khác đang sống tại nhà đất trên có trách nhiệm di dời vật dụng sinh hoạt, tài sản ra khỏi nhà để bàn giao lại căn nhà địa chỉ số 49 đường T, Phường P, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Ngọc L.

Việc giao tiền và giao nhà đất trên được thực hiện cùng một lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Lê Đức Đ có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Ngọc L chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Đình chỉ xét xử đối yêu cầu rút tại phiên tòa của bị đơn là ông Lê Đức Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc L phải bồi thường số tiền 8.500.000.000 (Tám tỷ năm trăm triệu) đồng.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Đức Đ không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc L phải trả chi phí sửa nhà là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

7. Ông Lê Đức Đ phải trả cho ông Nguyễn Ngọc L chi phí lập bản vẽ là 13.785.000 (Mười ba triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn) đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 1.800.000 (Một triệu tám trăm nghìn) đồng, tổng cộng là 15.585.000 (Mười lăm triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn) đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L phải chịu án phí là 104.432.489 (Một trăm lẻ bốn triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm tám mươi chín) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0008924 ngày 12/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D; ông L còn phải nộp 104.232.489 (Một trăm lẻ bốn triệu hai trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm tám mươi chín) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Bị đơn ông Lê Đức Đ phải chịu án phí là 28.864.978 (Hai mươi tám triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm bảy mươi tám) đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Đức Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo biên lai thu số 0034811 ngày 25/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đức Đ phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0002765 ngày 24/08/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- TAND quận D, Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận D;
- Các đương sự;
- Lưu (P/25).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng