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: 04/2025/DS-PT
Ngày: 03/01/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; hợp đồng vay tài sản và hợp đồng dịch vụ".

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 Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

Ông Trương Văn Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký 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 Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 929/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; hợp đồng vay tài sản và hợp đồng dịch vụ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 913/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6397/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: 4 D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1977 (Có mặt). Địa chỉ: A L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số: 004646 ngày 03 tháng 10 năm 2023).

Bị đơn:

Ông Trịnh Quốc T, sinh năm: 1983;

Bà Đỗ Thị S, sinh năm: 1983;

Cùng địa chỉ: 2 B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Phương Y, sinh năm 1985 (Có mặt). Địa chỉ: 4 D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số: 003333 ngày 09 tháng 8 năm 2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1984 (Có mặt) - Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: 4 D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị Kim P, sinh năm: 1973 (Xin vắng mặt). Địa chỉ: 1 Đường số C, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

Công ty TNHH T3 Vượng

Địa chỉ: B Đường số A, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người làm chứng: Ông Trần Văn T2 – Giám đốc (Vắng mặt). Địa chỉ: A Đường số B, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là giám đốc đại diện theo pháp luật.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 07/2019, ông Nguyễn Trung H có bán, chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị S và ông Trịnh Quốc T toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất có diện tích sàn là 462 m^2, diện tích đất là 586,9m^2; tọa lạc tại thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120, địa chỉ tại D D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08042 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 30/03/2018; với giá trị mua bán chuyển nhượng theo thỏa thuận là 24.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng công chứng và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng xong thì vào ngày 27/08/2019 bà Đỗ Thị S và ông Trịnh Quốc T đã thế chấp căn nhà và quyền sử dụng đất kể trên cho Ngân hàng Q để vay tiền với mục đích thanh toán tiền mua Thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120. Sau đó, bà S ông T có thanh toán cho ông H số tiền là 15.800.000.000 đồng, lúc này do bà S ông T không đủ tiền thanh toán số tiền còn lại cho ông H, nên hai bên thỏa thuận trả lại cho ông H 1/3 diện tích đất ngang 9,04 m x 17,5 m.

Bên cạnh đó, khi thỏa thuận mua bán chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất trên thì ông Nguyễn Trung H có cam kết sau 04 tháng ông H sẽ xin giấy phép xây dựng cho bà S, nếu xin không được giấy phép xây dựng thì ông H bù cho bà S mỗi tháng 100.000.000 đồng. Sau đó, ông H đã nhờ bà Hoàng Thị Kim P xin giấy phép xây dựng cho bà S. Vào tháng 03/2020 thì ông H đã xin được giấy phép xây dựng cho bà S, cụ thể là Giấy phép xây dựng số 638/GPXD do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/3/2020, nhưng vì dịch bệnh Covid 19 bà S không có tiền và không tiến hành xây dựng trên thửa đất đã mua, nhận chuyển nhượng của ông H. Chí phí làm thủ tục xin giấy phép xây dựng, ông H đã trả đủ cho bà P.

Đến khoảng tháng 09/2021, bà Đỗ Thị S ông Trịnh Quốc T để nợ xấu không có tiền trả cho Ngân hàng Q, ông Nguyễn Trung H đã bỏ ra số tiền là 9.500.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng và chuộc giấy chứng nhận của Thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120 về. Vào ngày 21/11/2021, bà Đỗ Thị S có lập văn bản giấy viết tay với nội dung là *"Đồng ý bán lại một phần đất cho chú H với chiều ngang hiện hữu (hơn 9 mét) nhân với chiều dài là 13 mét, giá bán là 6.200.000.000đ (Sáu tỷ hai trăm triệu đồng). Chú H hứa sẽ thanh toán trong 02 tháng tới (tức ngày 21/1/2022). Cháu S cam kết không bán phần đất này cho người khác"*. Nhưng, sau này khi bà S làm xong hồ sơ tách thửa thì phần đất bán lại cho ông H chỉ có diện tích là 9,3 m x 12 m.

Đến ngày 29/03/2022, bà Đỗ Thị S ông Trịnh Quốc T có lập văn bản giấy viết tay với nội dung là *"Hôm nay ngày 29/3/2022 chú H đã trả hết tiền mua đất lô 1 và lô 3 (theo bản vẽ mặt sau). Hiện tại tôi vẫn còn nợ chú H 3.380.000.000 đ (ba tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng) ba tháng sau tách được sổ tôi sẽ ra công chứng cho chú H hoặc ra người chú H bán"*. Sau đó, bà S ông T có mấy lần chuyển khoản thanh toán thêm cho ông H số tiền mua bán chuyển nhượng là 860.000.000 đồng, hiện nay bà S ông T chưa thanh toán cho ông Nguyễn Trung H số tiền còn lại là 2.520.000.000 đồng, đối với việc mua bán chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120, địa chỉ tại D D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay, căn nhà và quyền sử dụng đất kể trên đã được tách thửa và cấp giấy chứng nhận thành 06 phần cho bà Đỗ Thị S ông Trịnh Quốc T đứng tên, bà S ông T có công chứng mua bán chuyển nhượng lại cho ông H 02 phần. Nhưng, bà S ông T vẫn không chịu thanh toán cho ông H số tiền mua bán chuyển nhượng còn lại là 2.520.000.000 đồng, sự việc này xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông Nguyễn Trung H.

Ông Nguyễn Trung H khởi kiện yêu cầu giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên buộc bà Đỗ Thị S và ông Trịnh Quốc T phải thanh toán, trả ngay một lần cho ông Nguyễn Trung H số tiền mua bán chuyển nhượng nhà đất còn thiếu, đối với việc mua bán chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120, địa chỉ tại: D D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể số tiền là 2.520.000.000 đồng, căn cứ theo Giấy viết tay ngày 29/3/2022 do bà Đỗ Thị S ông Trịnh Quốc T đã tự nguyện lập và giao kết.

Bị đơn trình bày:

Ngày 02/7/2019, bà có đặt cọc mua ¾ diện tích đất của ông H tại thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120, địa chỉ tại: D D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và cùng ngày hai bên đã có bản thỏa thuận bằng giấy viết tay với nội dung:

Ông H phải xin giấy phép xây dựng cho bà trong vòng 04 tháng. Sau 04 tháng không có sẽ phải đền bù 100.000.000 đồng/tháng (Có bản photo đính kèm).

Bên mua sẽ giữ lại 1.000.000.000 đồng cho tới khi có mã số hẻm và hoàn thành hẻm. Vì bên bán đã lấy luôn 1.000.000.000 đồng nên mỗi tháng bên bán phải trả thêm 10.000.000 đồng cho bên mua (Giấy này đã bị thất lạc mất).

Ngày 06/3/2020, ông H đã lo ra được giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình thi công nhà ở thì nhà thầu xây dựng phát hiện là đất này bị cấn ranh – cấn thửa và bị thiếu gần 30 m^2 đất nên ông H đã kêu bà ngưng xây dựng vì nếu tiếp tục xây thì sẽ không thể hoàn công và không thể tách được phần đất còn lại của ông H. Thời gian đó bà đã ép cọc xong và đang thi công phần móng nhà. Việc ngừng thi công xây dựng đã bị kéo dài tới nay là 04 năm. Trong suốt 04 năm này dù bà đã rất nhiều lần hỏi tới nhưng ông H vẫn chưa trả bà đồng nào tiền đền bù.

Ngày 29/3/2022, do tiến độ tách sổ của ông H quá chậm và bà đã cạn sạch tiền để trả lãi ngân hàng nên bà đã bán lại 1/3 diện tích đất đã mua trước đó và có mượn thêm số tiền 2.500.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng.

Ngày 28/7/2023, sổ đã được tách xong ông H đòi bà phải trả 2.500.000.000 đồng đã nợ trước đó và không chịu đền bù cho bà theo như thỏa thuận ban đầu.

Tiền mua đất bà đã trả dư cho ông H. Từ năm 2019 đến năm 2022 do dịch bệnh nên bà tính mức đền bù của ông H là 1/3 so với thỏa thuận ban đầu. Sau khi trừ số tiền bà nợ ông H thì ông H còn nợ lại bà 68.000.000 đồng. Do ông H không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Ngày 19/12/2023, Ông T và bà S có yêu cầu phản tố:

Buộc ông H tiếp tục thực hiện cam kết ngày 22/7/2019, thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa thuận tạm tính từ ngày 22/7/2019 đến 22/11/2023 (04 năm 04 tháng) là 100.000.000 đồng/tháng x 52 tháng = 5.200.000.000 đồng.

Buộc ông H thanh toán toàn bộ số tiền theo cam kết chờ mở hẻm và cấp số hẻm tạm tính từ ngày 22/7/2019 đến 22/11/2023 (04 năm 04 tháng) là 10.000.000 đồng/tháng x 52 tháng = 520.000.000 đồng.

Buộc ông H thanh toán số tiền phải trả cho hợp đồng thi xây dựng nhà ở số: 05/2020/HĐTCXD ngày 30/5/2020 với Công ty TNHH T3 V là 250.000.000 đồng.

Ngày 27/3/2024, ông T và bà S rút lại yêu cầu ông H thanh toán số tiền phải trả cho hợp đồng thi xây dựng nhà ở số: 05/2020/HĐTCXD ngày 30/5/2020 với Công ty TNHH T3 V là 250.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hoàng Thị Kim P trình bày: Trước đây, ông Nguyễn Trung H có nhờ bà làm dịch vụ xin phép xây dựng cho bà Đỗ Thị S, xây dựng nhà trên thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120, địa chỉ tại: D D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH08042 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 30/03/2018, đăng ký thay đổi cập nhật tên ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S ngày 27/8/2019.

Khi bà tiếp nhận hồ sơ thì được biết thửa đất nêu trên đã được ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S thế chấp cho ngân hàng 27/8/2019. Bà nói với ông H là muốn xin phép xây dựng được thì phải có giấy tờ chứng minh sự chấp thuận, đồng ý của ngân hàng cho làm thủ tục xin phép xây dựng trên thửa đất đã thế chấp.

Đến giữa tháng 02/2020, ông H bổ túc cho bà bản chính giấy: Thông báo số: 107/TBMB/SGO ngày 18/02/2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh S1 có nội dung chấp thuận cho ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S được thực hiện thủ tục xin phép xây dựng. Ngay sau đó, bà đã liên hệ với bà Đỗ Thị S

để làm thủ tục nộp và nhận hồ sơ xin phép xây dựng tại Ủy ban nhân dân quận G.

Ngày 06/3/2020, bà đã làm xong thủ tục xin phép xây dựng và ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy phép xây dựng số: 638/GPXD ngày 06/3/2020 cho việc xây dựng nhà trên thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120, địa chỉ tại: D D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H đã trả hết cho bà chi phí làm thủ tục xin phép xây dựng là 25.000.000 đồng nên bà không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người làm chứng công ty TNHH T3 Vượng có ông Trần Văn T2 trình bày: Giấy phép xây dựng số: 638/GPXD ngày 06/3/2020 là không phù hợp.

Bản án số 913/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Toà án nhân dân quận G đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H.

Buộc ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Trung H số tiền 2.500.000.000 đồng, trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S.

Buộc ông Nguyễn Trung H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S số tiền 340.000.000 đồng, trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S về việc buộc ông Nguyễn Trung H tiếp tục thực hiện cam kết ngày 22/7/2019 thanh toán số tiền theo thỏa thuận là 5.760.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S về việc buộc ông Nguyễn Trung H thanh toán số tiền theo cam kết chờ mở hẻm và cấp số hẻm là 480.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S về yêu cầu ông Nguyễn Trung H thanh toán số tiền phải trả cho hợp đồng thi xây dựng nhà ở số: 05/2020/HĐTCXD ngày 30/5/2020 với Công ty TNHH T3 V là 250.000.000 đồng.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân quận G về việc: "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" quy định tại Điều 126 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Ngày 03/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Trung H kháng cáo: một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 01/10/2024, bị đơn ông Trịnh Quốc T, bà Đỗ Thị S kháng cáo: yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo; không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo:

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với cam kết ngày 22/7/2019 và cam kết ngày 30/3/2022 và các tin nhắn zalo giữa nguyên đơn và bị đơn chứng minh cho việc không thể xây dựng theo giấy phép xây dựng ngày 6/3/2020. Theo giấy cam kết ngày 30/3/2022 ông H cam kết trong vòng 04 tháng sẽ mở xong mã hẻm, mà đến thời điểm hiện tại con hẻm và khu đất vẫn chưa được mở rộng, nên ông H phải trả thêm mỗi tháng là 10.000.000 đồng. Tổng số tiền buộc ông H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà S là 6.580.000.000 đồng.

Về số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền vay mượn riêng của ông T, bà S vì hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn tất.

Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời lý do là bị đơn còn nợ tiền, nhưng việc chuyển nhượng đã hoàn tất, nên quyết định

này là không đúng đối tượng, không còn liên quan đến thửa đất nên đề nghị phải hủy bỏ biện pháp trên.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị Kim P: có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Trần Văn T2 - giám đốc công ty TNHH T3 Tài V: vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo: nên nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn: cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc nguyên đơn, bị đơn kháng cáo là không có cơ sở.

Vì vậy, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Kim P có đơn yêu cầu vắng mặt; và người làm chứng ông Trần Văn T2 vắng mặt nhưng đã có lời khai trực tiếp tại cấp sơ thẩm nên Tòa án giải quyết vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên toà phúc thẩm phía nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo quy định tại Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với kháng cáo của bị đơn:

Buộc ông H tiếp tục thực hiện cam kết ngày 22/7/2019, thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa thuận từ ngày 22/7/2019 đến ngày xét xử (05 năm 01 tháng) là 100.000.000 đồng/tháng x 61 tháng = 6.100.000.000 đồng;

Thanh toán tiền cam kết chờ mở hẻm và cấp số hẻm tạm từ ngày 22/7/2019 đến ngày được cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà S (28/7/2023) là 10.000.000 đồng x 48 tháng = 480.000.000 đồng;

Tổng cộng 6.580.000.000 đồng.

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2023;

Căn cứ nội dung thoả thuận ngày 22/7/2019 có nội dung nếu quá 04 tháng mà nguyên đơn không lo được giấy phép thì mỗi tháng nguyên đơn bù số tiền 100.000.000 đồng;

Căn cứ giấy phép xây dựng ngày 06/3/2020;

Nên đối với nội dung thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện việc xin giấy phép xây dựng, nguyên đơn vi phạm thời hạn xin giấy phép xây dựng cho bị đơn nên có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời hạn chậm thanh toán theo thoả thuận. Do đó, nội dung này cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố này của nguyên đơn là có cơ sở;

Đối với nội dung về việc buộc ông H thanh toán toàn bộ số tiền theo cam kết chờ mở hẻm và cấp số hẻm từ ngày 22/7/2019 đến ngày 28/7/2023 (04 năm) là 10.000.000 đồng/tháng x 48 tháng = 480.000.000 đồng;

Xét tại phiên xét xử sơ thẩm bị đơn cung cấp được tài liệu, chứng cứ là nội dung tin nhắn giữa bà S với ông H là bản photo, chưa được xem xét nguồn gốc; không thực hiện ở giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ nên chưa đảm bảo là nguồn chứng cứ theo quy định tại Điều 93, Điều 94, Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự, để chứng minh nguyên đơn có cam kết thực hiện thủ tục mở hẻm và cấp số hẻm cho bị đơn;

Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn nộp tài liệu chứng cứ mới là bản chính tờ cam kết ghi ngày 30/3/2022 có chữ ký của ông H; tuy nhiên nội dung ghi không cụ thể rõ ràng, không xác định được nội dung cam kết cho đối tượng cụ thể nào, phía nguyên đơn không thừa nhận. Đồng thời việc mở hẻm phải thực hiện theo quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền nên không có cơ sở để xem xét đánh giá.

Về số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán là 2.5000.000 đồng:

Xét giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng chuyển toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất có diện tích sàn là 462 m^2, diện tích đất là 586,9m^2 ; tọa lạc tại thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120, địa chỉ tại D D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN:CH08042 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 30/03/2018; Sau khi ký hợp đồng công chứng và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng xong thì vào ngày 27/08/2019 bà Đỗ Thị S và ông Trịnh Quốc T đã thế chấp căn nhà và quyền sử dụng đất kể trên cho Ngân hàng Q để vay tiền với mục đích thanh toán tiền mua Thửa đất số 564, tờ bản đồ số 120. Sau đó, bà S ông T có thanh toán cho ông H số tiền là 15.800.000.000 đồng, nguyên đơn trình bày lúc này do bà S ông T không đủ tiền thanh toán số tiền còn lại cho ông H, nên hai bên thỏa thuận trả lại cho ông H 1/3 diện tích đất ngang 9,04 m x 17,5 m;

Căn cứ văn bản thoả thuận tay được cập ngày 29/3/2022 nội dung là *"Hôm nay ngày 29/3/2022 chú H đã trả hết tiền mua đất lô 1 và lô 3 (theo bản vẽ mặt sau). Hiện tại tôi vẫn còn nợ chú H 3.380.000.000 đồng ba tháng sau tách được sổ tôi sẽ ra công chứng cho chú H hoặc ra người chú H bán"*;

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn thống nhất bị đơn chưa trả cho nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng; nhưng bị đơn chưa thống nhất về giao dịch phát sinh;

Nguyên đơn cho rằng số tiền 2.500.000.000 đồng mà bị đơn chưa trả cho nguyên đơn xuất phát từ giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất; bị đơn cho rằng số tiền nợ nêu trên là xuất phát từ giao dịch vay mượn;

Xét giữa hai bên phát sinh giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất; bị đơn xác nhận nội dung đối với số tiền còn nợ lại nguyên đơn 3.380.000.000 đồng, nguyên đơn xác định bị đơn đã trả được một phần và còn nợ lại 2.500.000.000 đồng là liên quan đến giao dịch chuyển nhượng việc mua bán chuyển nhượng trên. Bị đơn không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch vay mượn, giấy vay tiền và số tiền 2.500.000.000 đồng trên là tiền từ một giao dịch vay mượn khác. Do vậy, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phát sinh trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền này là phù hợp.

Về việc yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân quận G về việc "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ":

Xét cấp sơ thẩm nhận định: Nhằm để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và thi hành án nên duy trì quyết định trên là phù hợp. Tuy nhiên, nội dung "Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2023 về việc "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" quy định tại Điều 126 của Bộ luật tố tụng dân sự được tuyên trong phần quyết định bản án sơ thẩm là không đúng vì theo Nghị quyết 02/2005/NQ-HĐTP ngày 27/4/2005 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao thì biện pháp khẩn cấp tạm thời được ban hành độc lập, không bị kháng cáo kháng nghị;

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì bị đơn chỉ thực hiện khiếu nại trong thời hạn pháp luật quy định theo Điều 139, Điều 140 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng tại giai đoạn ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp bị đơn không có khiếu nại nên yêu cầu kháng cáo này cấp phúc thẩm không được xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Toà án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273 khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Quốc T và bà Đỗ Thị S.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 913/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Toà án nhân dân quận G.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trung H được miễn án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông H 300.000 đồng (Ba trăn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0014573 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G.

Ông Trịnh Quốc T và bà Đỗ Thị S phải nộp án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông T, bà S đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0014566 ngày 7/10/2024 và biên lai số 0014904 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G. Ông T, bà S đã nộp xong.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố HCM;
- Chi cục THADS quận G;
- Tòa án nhân dân quận G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà