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

Bản án số: 283/2019/DS-PT
Ngày: 10-4-2019
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê 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. Bà **Trần Thị Kim Quy**
2. Ông **Nguyễn Chí Sang**

- 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 toà: Bà **Nguyễn Thị Mộng Linh -** Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và ngày 10 tháng 4 năm 2019, 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 625/2018/TLPT - DS ngày 06/12/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 173/2018/DS-ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Bùi Ngọc T**, sinh năm 1959; (vắng mặt)

1.2 Bà **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 710/2E đường A , Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà A có ông **Hồ Lê Minh D**, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: 291 đường B, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy uỷ quyền số 000620 lập tại Văn phòng công chứng B ngày 16/01/2018)

2. *Bị đơn*:

2.1 Ông **Dương Văn B**, sinh năm 1964; (xin vắng mặt)

2.2 Bà **Phạm Thị Bích H,** sinh năm 1964; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A3/26B Ấp K, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: A31/3 Ấp V, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà H có bà **Dương Thị Ngọc C**, sinh năm 1989; (có mặt)

Địa chỉ: A9/12 Ấp V, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: A31/3 Ấp V, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy uỷ quyền số 001207 lập tại Văn phòng công chứng H ngày 07/3/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Văn B: Luật sư **Trần Văn V** và Luật sư **Nguyễn Thành R**, thuộc Văn phòng luật sư P - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1 Ông **Dương Văn Q,** sinh năm 1988; (có mặt)

3.2 Bà **Dương Thị Ngọc C**, sinh năm 1989; (có mặt)

3.3 Bà **Dương Thị Ngọc L**, sinh năm 1992; (có mặt)

3.4 Ông **Dương Văn N**, sinh năm 1997; (có mặt)

Cùng địa chỉ: A3/26B Ấp K, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: A31/3 Ấp V, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông **Phan Tấn M**, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Địa chỉ: 34/9 ấp L, xã Y, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q có ông **Lê Xuân X**, sinh năm 1953; (có mặt)

Địa chỉ: 250A đường K, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy uỷ quyền số 005031 lập tại Văn phòng công chứng N ngày 20/7/2017)

4. Người kháng cáo: Ông Dương Văn B và bà Phạm Thị Bích H - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Lê Minh D trình bày:

Ngày 21/6/2005, vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A có ký giấy tay thỏa thuận hợp đồng mua bán nhà và đất tại địa chỉ A3/25B Ấp K, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với vợ chồng ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H với giá 300.000.000 đồng, không có công chứng chứng thực.

Ông T, bà A đã nhiều lần thanh toán tiền cho ông B, bà H với tổng số tiền 270.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông T, bà A sẽ trả cho ông B, bà H khi hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất trên.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 16/8/2005 ông T, bà A cho ông B, bà H thuê lại căn nhà trên với giá 6.000.000 đồng/tháng để sử dụng, hai bên có lập hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên ông B, bà H đã không thực hiện việc trả tiền thuê hàng tháng.

Năm 2008, ông T, bà A được biết Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang thực hiện kê biên nhà đất số A3/25B Ấp K, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí

Minh do ông B, bà H đang nợ tiền của ông Phan Tấn M nên việc mua bán nhà này không thực hiện được.

Tại đơn khởi kiện ngày 18/12/2008, ông T và bà A khởi kiện yêu cầu ông B, bà H thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 6/2008 tạm tính đến tháng 12/2008 là 36.000.000 đồng. Ông T, bà H xin rút lại yêu cầu này.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà và đất ngày 21/6/2005 giữa ông T, bà A với ông B, bà H vô hiệu, buộc ông B, bà H hoàn trả cho ông T, bà A số tiền đã nhận là 270.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng, ông B, bà H chỉ còn nợ số tiền 170.000.000 đồng, ông T và bà A không đồng ý vì giữa ông T, bà A và ông B, bà H có mối quan hệ lâu dài từ trước khi hai bên mua bán căn nhà A3/25B Ấp K xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B, bà H mua bán tại chợ trước cửa nhà bà A nên ông B, bà H thường xuyên vay tiền của bà A để kinh doanh mua bán gà. Việc vay mượn này diễn ra hàng ngày và rất nhiều lần. Do đó, số tiền 100.000.000 đồng mà ông B, bà H cho rằng đã trả cho bà A ngày 03/10/2008 là tiền hoàn trả một phần tiền mua bán nhà 270.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng. Thực chất đây là số tiền vay mượn riêng, không liên quan gì đến số tiền mua bán nhà. Hơn nữa trên giấy nhận tiền ngày 03/10/2008 không có nội dung nào thể hiện bà A nhận số tiền 100.000.000 đồng là hoàn trả lại một phần tiền mua bán nhà trên. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Dương Văn B và bà Phạm Thị Bích H trình bày:

Ngày 21/6/2005, ông Dương Văn B và bà Phạm Thị Bích H có ký hợp đồng mua bán căn nhà tại A3/25B Ấp K xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A, nhưng thực chất chỉ là hợp đồng vay tiền. Bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 270.000.000 đồng. Bị đơn đã trả 100.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 03/10/2008 cho bà A để cấn trừ vào số tiền nợ 270.000.000 đồng nên bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 170.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Xuân X trình bày:

Căn nhà A3/25B Ấp K, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên theo Quyết định số 57/QĐ-THA ngày 10/7/2008 để thu hồi tiền cho người được thi hành án là ông Phan Tấn M theo Quyết định thi hành án số 122/QĐ-THA ngày 09/5/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trong quá trình giải quyết thi hành án thì ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A cho rằng ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H đã bán căn nhà trên ông T bà A bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực.

Nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với ông B, bà H, ông Q không có ý kiến, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Q, bà Dương Thị Ngọc C, bà Dương Thị Ngọc L, ông Dương Văn N trình bày:

Ông Q, bà Anh, bà L và ông N là con ruột của ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H, đang cùng sinh sống với ông B, bà H tại căn nhà A3/25B ấp 2 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và có cùng ý kiến với bị đơn như trên.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án đã qua nhiều cấp xét xử:

- Bản án dân sự sơ thẩm 60/2010/DSST ngày 28/7/2010 của Tòa án nhân dân huyện C (sơ thẩm lần 1) tuyên xử: Tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất tại số A3/25B ấp 2 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/6/2005 giữa ông T, bà A, ông B, bà H vô hiệu. Ông B, bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà A số tiền 826.594.625 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật .

Ngày 11/8/2010 ông B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2010/DSST ngày 28/7/2010.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1479/2010/DSPT ngày 28/12/2010 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (phúc thẩm lần 1) tuyên xử: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2010/DSST ngày 28/7/2010, do Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về đòi tiền thuê nhà, lẽ ra phải đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này và sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí đã nộp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết vấn đề này là không giải quyết hết yêu cầu của đương sự, vi phạm tố tụng.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2013/DSST ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện C (sơ thẩm lần 2) đã tuyên: Tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất tại số A3/25B ấp 2 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/6/2005 giữa ông T, bà A, ông B, bà H vô hiệu. Ông B, bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà A số tiền 826.594.625 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông T, bà A đối với ông B, bà H số tiền 36.000.000 đồng do ông T, bà A rút yêu cầu.

Ngày 31/01/2013 ông B, bà H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2013/DSST ngày 18/01/2013.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1266/2013/DS-PT ngày 18/9/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (phúc thẩm lần 2) tuyên xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số số 09/2013/DSST ngày 18/01/2013 do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố của ông B, bà H đồng thời chưa thu thập chứng cứ liên quan đến số tiền 100.000.000 đồng mà ông B đã trả cho bà A mà Tòa án cấp B thẩm không thể điều tra bổ sung được.

- Tại Quyết định đình chỉ số 296/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện C (sơ thẩm lần 3) đình chỉ giải quyết vụ án này vì người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T, bà A là ông Hồ Lê Minh D đã được triệu

tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; bị đơn có yêu cầu phản tố có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ngày 11/01/2017 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Lê Minh D có đơn kháng cáo Quyết định đình chỉ số 296/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016.

- Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 403/2017/QĐ-PT ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (phúc thẩm lần 3) quyết định: Hủy Quyết định đình chỉ số 296/2016/QĐST-DS ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2018/DS-ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (sơ thẩm lần 4) đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Tuyên bố giao dịch mua bán nhà và đất giữa ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H ngày 21/6/2005 là vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 657.508.705 đồng (Sáu trăm năm mươi bảy triệu năm trăm lẻ tám ngàn bảy trăm lẻ năm đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A đối với ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H về việc đã trả 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A trong số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) từ giao dịch mua bán nhà ngày 21/6/2005.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 4.170.900 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi ngàn chín trăm đồng).

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

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án của các đương sự.

Ngày 09/11/2018, ông Dương Văn B và bà Phạm Thị Bích H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án.

Bị đơn ông B và bà H có người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị Ngọc C và Luật sư trình bày kháng cáo: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Hợp

đồng mua bán nhà là giả cách che giấu cho hợp đồng vay tiền. Bị đơn cho rằng bị đơn vay số tiền 270.000.000 đồng, tiền hợp thức hóa nhà là 30.000.000 đồng. Nguyên đơn buộc bị đơn viết giấy mua bán nhà giá 300.000.000 đồng ngày 21/6/2005.

Bị đơn đã trả số tiền 100.000.000 đồng trong số tiền đã vay của nguyên đơn. Tuy nhiên bản án sơ thẩm nhận định bị đơn trả cho khoản vay khác nhưng không chỉ rõ là khoản vay nào. Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ chứng cứ liên quan đến giấy mượn tiền ngày 16/9/2004 và giấy mượn tiền ngày 10/01/2005 với số tiền là 120.000.000 đồng. Thực tế đây là một số tiền 120.000.000 đồng, thời hạn vay cách nhau 04 tháng. Tòa sơ thẩm đã bỏ sót chứng cứ là vi phạm tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Lê Minh D và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân X đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm;

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. 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 vụ án: Xét, hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/6/2005, Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do lỗi hai bên nên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 270.000.000 đồng và xác định thiệt hại là 387.508.705 đồng là phù hợp. Căn cứ giấy nhận tiền ngày 03/10/2018 nội dung không thể hiện nhận tiền cho giao dịch mua bán nhà. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Tại Tòa án cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp chứng cứ gì mới. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phụ lục hợp đồng mua bán nhà đất thể hiện bà A, ông T nhận bản chính các giấy tờ nhà đất của ông B, bà H nhưng bản án sơ thẩm không tuyên buộc nguyên đơn trả lại giấy tờ cho bị đơn là thiếu sót.

Từ những nhận định trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm phần buộc nguyên đơn trả lại bị đơn các bản chính các giấy tờ đã nhận.

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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H xét thấy:

[1.1] Căn cứ "Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán nhà và đất" ngày 21/6/2005; "Hợp đồng thuê nhà" ngày 01/01/2007; "Hợp đồng phụ lục thỏa thuận mua, bán nhà và đất" thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận mua bán nhà đất số A3/25B, Ấp K, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giá

300.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn 270.000.000 đồng. Số tiền còn lại nguyên đơn sẽ giao đủ khi đôi bên hoàn tất thủ tục mua bán nhà.

[1.2] Trong thời gian chờ làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất, nguyên đơn cho bị đơn thuê lại nhà với giá 6.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê từ ngày 15/8/2005 đến ngày 01/01/2007.

[1.3] Xét, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/6/2005, thì ông B, bà H chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và hợp đồng chưa có công chứng chứng thực. Do đó, giao dịch trên đã vi phạm về hình thức và nội dung nên Tòa án sơ thẩm xác định giao dịch mua bán nhà đất vô hiệu là đúng, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 là có căn cứ.

[1.4] Căn cứ Tại điểm c tiểu mục 2.4 Mục 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, thì thiệt hại được xác định để tính bồi thường là khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà đất tại thời điểm các bên thỏa thuận với giá nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Xét, Tòa sơ thẩm xác định do hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.5] Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C thì tổng giá trị nhà đất là 1.161.130.456 đồng.

[1.6] Giá trị nhà đất khi ông B, bà H bán cho ông T, bà A là 300.000.000 đồng. Ông T, bà A đã trả cho ông B, bà H 270.000.000 đồng tức 90% giá trị nhà đất. Nay 90% trị giá nhà đất theo giá mà Hội đồng định giá huyện C định giá là 1.045.017.410 đồng. Số tiền thiệt hại mỗi bên phải chịu là 1.045.017.410 đồng – 270.000.000 đồng : 2 = 387.508.705 đồng.

[1.7] Như vậy, Tòa sơ thẩm buộc ông B, bà H phải hoàn trả lại cho ông T, bà A số tiền là 270.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 387.508.705 đồng. Tổng cộng 657.508.705.000 đồng là có căn cứ, nên giữ nguyên phần này.

[1.8] Tuy nhiên, tại phụ lục hợp đồng mua bán nhà đất (Bút lục 357) thể hiện bà A, ông T có giữ của ông B, bà H các giấy tờ gồm: Bản chính tờ khai nộp thuế đất tên Dương Văn B cấp ngày 24/3/2004; Bản chính Thông báo tạm cấp số nhà 6944/TB ngày 05/8/2005 mang tên Dương Văn B. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác nhận bà A đang có giữ hai bản chính giấy tờ trên và có giữ thêm các loại giấy tờ sau đây: Bản chính tờ khai đăng ký nhà đất ngày 15/10/1999 do ông Dương Văn B khai, có xác nhận của Ủy ban nhân xã H, huyện C; Bản chính bản đồ hiện trạnh vị trí số hợp đồng: 7204/ĐĐBĐ-VPTP ngày 09/9/2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Bản photo giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 13/7/1999. Tòa sơ thẩm không tuyên buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn những giấy tờ trên khi bị đơn trả tiền là có thiếu sót, tuy nhiên không nghiêm trọng, không làm thay đổi bản chất vụ án, do đó Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung phần này cho đúng, nên sửa án sơ thẩm phần này.

[1.9] Bị đơn kháng cáo cho rằng bị đơn vay mượn tiền của nguyên đơn 270.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, nguyên đơn yêu cầu làm giấy bán nhà đất, khi nào có tiền thì chuộc lại nhà, nhưng thật sự không có việc mua bán nhà, việc lập giấy mua bán nhà là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền. Bị đơn cho rằng giấy nhận tiền ngày 03/10/2008 thể hiện bị đơn đã trả cho nguyên đơn bà A 100.000.000 đồng nên còn thiếu nguyên đơn 170.000.000 đồng trong số tiền vay 270.000.000 đồng.

Xét, nội dung "Giấy nhận tiền" ngày 03/10/2008 thể hiện bà A có nhận số tiền 100.000.000 đồng từ ông B. Tuy nhiên, không thể hiện việc giao nhận tiền từ giao dịch mua bán nhà đất số A3/25B Ấp K, xã H, huyện C với ông B, bà H.

Nguyên đơn thừa nhận có nhận của ông B 100.000.000 đồng ngày 03/10/2008 nhưng trả cho khoản nợ khác, trước khi mua bán nhà, nguyên đơn có cho bị đơn vay tiền thể hiện qua: Tờ giấy mượn tiền ngày 16/9/2004, số tiền ông Phúc mượn là 120.000.000 đồng và giấy mượn tiền ngày 10/01/2005 số tiền ông Phúc mượn là 120.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn trả 100.000.000 đồng là trả từ khoản vay trước đó là có căn cứ

Bị đơn cho rằng trả 100.000.000 đồng trong khoản tiền vay 270.000.000 đồng, không phải là mua bán nhà nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, đối với số tiền 100.000.000 đồng, nếu sau này có tranh chấp hợp đồng vay tiền thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Như vậy, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng đã trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng trong số tiền 270.000.000 đồng ở giao dịch mua bán nhà đất là đúng pháp luật.

Bị đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng mua bán nhà đất là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận. Do đó, Luật sư đề nghị hủy án là không được chấp nhận.

[1.10] Ngày 23/6/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có công văn số 961/THA cho biết đang thụ lý thi hành bản án số 237/2008/DSPT ngày 25/3/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã ra Quyết định thi hành án số 122/QĐ-THA ngày 09/5/2008, nội dung: Ông Dương Văn B và bà Phạm Thị Bích H có trách nhiệm trả cho ông Phan Tấn M số tiền 696.692.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án đã kê biên tài sản là nhà, đất tại địa chỉ số A3/25B Ấp K xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông B, bà H vào ngày 31/7/2008. Ngày 22/12/2008, ông T, bà A có đơn yêu cầu tạm hoãn việc thi hành án để chờ Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất số A3/25B ấp 2 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông T, bà A với ông B, bà H. Ngày 20/8/2009, Chi cục Thi hành án đã ra Quyết định hoãn thi hành án số 17/QĐ-THA nội dung: Hoãn thi hành khoản ông B, bà H có trách nhiệm trả cho ông Q số tiền 696.692.000 đồng cho đến khi có Bản án, quyết định giải quyết của Tòa án.

[1.11] Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà của nguyên đơn do phía nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu ông B, bà H phải thanh toán tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 6 năm 2008 tạm tính đến tháng 12 năm 2008 là 36.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật, nên giữ nguyên phần này.

[1.12] Từ những căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà H. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 146, Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Toà 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn B và bà Phạm Thị Bích H.

Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 173/2018/DS-ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Tuyên bố giao dịch mua bán nhà và đất giữa ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H vào ngày 21/6/2005 là vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 657.508.705 (Sáu trăm năm mươi bảy triệu năm trăm lẻ tám ngàn bảy trăm lẻ năm) đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A hoàn trả cho ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H các giấy tờ gồm:

- Bản chính Tờ khai nộp thuế đất tên Dương Văn B cấp ngày 24/3/2004;

- Bản chính Thông báo về việc tạm cấp số nhà số 6944/TB-UB-QLĐT cấp ngày 05/8/2005 mang tên Dương Văn B.

- Bản chính bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 7204/ĐĐBĐ-VPTP ngày 09/9/2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bản chính tờ đăng ký nhà đất ngày 15/10/1999 người kê khai ông Dương Văn B, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bản photo giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất ngày 13/7/1999.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A đối với ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H về việc đã trả 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A trong số tiền 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng từ giao dịch mua bán nhà đất ngày 21/6/2005.

5. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Dương Văn B, bà Phạm Thị Bích H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 4.170.900 (Bốn triệu một trăm bảy mươi ngàn chín trăm) đồng.

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

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Văn B và bà Phạm Thị Bích H phải liên đới chịu 21.150.174 (Hai mươi mốt triệu một trăm năm mươi ngàn một trăm bảy mươi bốn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và phải liên đới chịu 5.000.000 (Năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng ông B, bà H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.150.174 (Hai mươi sáu triệu một trăm năm mươi ngàn một trăm bảy mươi bốn) đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng mà ông B đã nộp theo

biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0030374 ngày 21/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông B, Bà H còn phải nộp thêm số tiền 23.650.174 (Hai mươi ba triệu sáu trăm năm mươi ngàn một trăm bảy mươi bốn) đồng.

- Hoàn lại cho ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền tạm ứng án phí 6.540.000 (Sáu triệu năm trăm bốn mươi ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 007097 quyển số 0142 ngày 31/12/2008 của Thi hành án dân sự huyện C (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện C).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Dương Văn B phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0006204 ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Thị Bích H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0006205 ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, 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 B thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện C, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện C, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 23).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng