

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2023/DS-PT

Ngày 10-4-2023

V/v tranh chấp hợp đồng,
kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Thu

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Bích Diệp

Ông Vũ Quang Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng xây dựng, kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 2 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Q; địa chỉ: Đường Đ, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Văn B, luật sư Công ty Luật TNHH MTV T thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Ngọc L; nơi ĐKKHKT: Đường V, phường V, Quận N, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Đường P, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc H; nơi ĐKKHKT: Đường V, phường V, Quận N, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Đường P, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Ông Q có một khoản tiền tiết kiệm gửi ngân hàng, nhưng do lãi suất ngân hàng thấp, ông L là em rể ông Q (ông L làm xây dựng) đề nghị ông Q rút số tiền tiết kiệm để mua đất sau đó xây nhà bán cho những người có nhu cầu mua nhà xây sẵn để ở, lãi gấp nhiều lần so với việc gửi tiền tại ngân hàng.

Ngày 29/10/2013 ông Q có nhận chuyển nhượng từ gia đình cụ Trần Thành Kê 62m² đất thổ cư, tại Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng với giá tiền 155.000.000 đồng và ngày 4/12/2013 ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thành X và bà Nguyễn Thị L (là con trai và con dâu cụ K) 153m² đất thổ cư, tại Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng với giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Đất chỉ có trích đo và giao dịch mua bán viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Tổng số tiền ông Q bỏ ra mua đất là 365.000.000 đồng, mảnh đất đó chia được 5 lô (215m²), sau đó ông Q đã nhượng lại cho người bên cạnh 2 lô, còn 03 lô có diện tích 135m², tính thành tiền 3 lô là 247.000.000 đồng (giấy nhận tiền ông L ký ghi 270.200.000 đồng). Đây là tiền riêng của ông Q (ông Q không có vợ, con).

Ông Nguyễn Ngọc Q và ông Đinh Ngọc L tự nguyện ký kết 03 “hợp đồng xây dựng” vào các ngày 04/12/2013, 20/01/2014 và 28/01/2014, với cùng nội dung: Ông Q là bên A - chủ đầu tư, ông L là bên B - chủ thi công, bên A giao cho bên B xây dựng công trình nhà ở tại Đ, K, Hải Phòng (các bên thống nhất xác định công trình xây trên diện tích đất ông Q mua của cụ K và ông X, bà L); diện tích mặt bằng 45m²/lô, diện tích xây dựng 2,5 tầng, tường chịu lực, mái kết cấu bê tông; số tiền đầu tư xây dựng ước tính khoảng từ 270 triệu đến 280.000.000 đồng/1 lô nhà. Chủ đầu tư phải chuyển kinh phí xây dựng theo từng tiến độ của công trình, chủ thi công phải thực hiện xây dựng và đảm bảo về chất lượng của công trình. Hợp đồng chỉ ghi các lần ứng tiền để xây dựng, trong đó lần lượt từng hợp đồng là 250.000.000 đồng, 60.000.000 đồng và 200.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q đã đưa cho ông L tiền tạm ứng để xây dựng tổng là 593.700.000 đồng. Trong đó:

- Tiền xây dựng là 510.000.000 đồng (tổng số tiền ứng ghi trong 03 hợp đồng);
- Tiền làm đường ngõ là 50.000.000 đồng;
- Tiền điện nước là 13.500.000 đồng;

- Tiền ông L vay sử dụng việc riêng là 20.000.000 đồng.

Sau khi xây dựng xong 03 căn nhà, ngày 03/8/2017 ông Q đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T 01 căn với giá tiền là 550.000.000 đồng (đặt cọc 100.000.000 đồng, khi nào giao GCNQSDĐ sẽ nhận hết tiền); ngày 21/8/2017, ông Q chuyển nhượng cho chị Đinh Thị N 01 căn với giá tiền là 560.000.000 đồng (đặt cọc 50.000.000 đồng, khi nào giao GCNQSDĐ sẽ nhận hết tiền). Tổng số tiền bán hai căn nhà là 1.110.000.000 đồng. 02 giao dịch đều lập văn bản thỏa thuận tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Hải Phòng, ông Q tin tưởng giao cho ông L thực hiện toàn bộ thủ tục và giữ tiền, ông Q chỉ ký. Số tiền này ông L cầm hết với lý do để hoàn thiện căn nhà thứ 3, ông L hứa (không có văn bản) sau khi bán xong căn nhà thứ 3 thì sẽ thanh toán trả hết cho ông Q.

Khoảng tháng 3/2019 ông Q mới biết ông L đã bán căn nhà thứ 3 cho bà Trần Thị Thanh B. Việc mua bán chuyển nhượng ông Q không biết và số tiền bán căn nhà thứ 3 này ông L là người quản lý sử dụng

Ông L đã cầm toàn bộ số tiền bán 03 căn nhà là 550.000.000 đồng, 560.000.000 đồng, 570.000.000 đồng và tiền tạm ứng xây dựng là 593.700.000 đồng. Tổng số tiền ông L cầm của ông Q là 2.273.700.000 đồng.

Nguyên đơn thừa nhận các khoản bị đơn đã chi phí xây dựng gồm: Tiền xây 03 căn nhà x 280.000.000 đồng/1 căn = 840.000.000 đồng; tiền làm GCNQSDĐ: 35.000.000 đồng x 03 căn nhà = 105.000.000 đồng; tiền làm hàng rào sắt, sân phơi lợp mái tôn (phát sinh): 28.500.000 đồng. Tổng cộng: 973.500.000 đồng

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể:

1. Rút yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng mua bán của ông L liên quan đến bất động sản là căn nhà thứ 3 tại Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng vô hiệu; Định giá bất động sản gồm 45m² đất đô thị tại Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng và công trình nhà ở (thứ 3) xây dựng trên đất đó.

2. Buộc ông Đinh Ngọc L phải trả ông Nguyễn Ngọc Q số tiền đã bán 03 căn nhà tại Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng, sau khi trừ đi chi phí xây dựng theo hợp đồng và chi phí làm GCNQSDĐ theo thỏa thuận giữa hai bên và tiền ông L đã trả ông Q là:

2.273.700.000 đồng - 973.500.000 đồng - 600.000.000 đồng = 700.200.000 đồng

3. Bổ sung yêu cầu: Yêu cầu ông Đinh Ngọc L phải thanh toán trả ông Nguyễn Ngọc Q số tiền lãi của số tiền ông L không thanh toán cho ông Q từ tháng 01/2020 đến tháng 8/2022:

700.200.000 đồng x 31 tháng x 0,83%/tháng = 180.161.000 đồng.

Tổng số tiền ông Q yêu cầu ông L phải trả là 880.541.161 đồng.

Ông Q cho rằng ông Q thuê ông L xây dựng 3 căn nhà hoàn thiện để bán cho người có nhu cầu mua nhà xây sẵn, việc ông Q và ông L thỏa thuận là “xây dựng diện tích mặt bằng là 45m²/lô; xây 2,5 tầng, xây tường chịu lực, mái kết cấu bê tông” là thỏa thuận về kết cấu, chất lượng công trình chứ không phải ông Q chỉ thuê ông L xây dựng tường và mái nhà và thực tế ông L cũng đã xây hoàn thiện 3 căn nhà với kết cấu, chất lượng công trình như đã thỏa thuận. Sau khi xây hoàn thiện xong ông Q đã bán 2 căn nhà, các bên không xảy ra tranh chấp hay khiếu nại gì (ông Q ký hợp đồng mua bán 02 căn nhà này, ông L là người cầm tiền).

Các hạng mục phát sinh khác ông L kê khai ông Q không đồng ý đối trừ vì ông Q thuê ông L xây nhà là xây hoàn thiện để bán chứ không như ông L trình bày hợp đồng chỉ xây thô; toàn bộ tiền mua đất là của ông Q; việc xây nhà để bán theo hợp đồng xây dựng giữa hai bên; việc ông L được hưởng bao nhiêu tiền công khi xây dựng 3 căn nhà này ông Q không biết. Việc ông L có đưa tiền của ông L vào công trình xây dựng hay không thì ông Q không biết vì không thấy ông L thông báo gì và các bên cũng không ký lại hợp đồng và không có thỏa thuận lại về chi phí xây dựng 03 căn nhà tại Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng.

Bị đơn ông Đinh Ngọc L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc Q là anh vợ ông L; ông Q có mua một mảnh đất của cụ Trần Thành Kê và một mảnh đất của ông Trần Thành X và bà Nguyễn Thị L (là con trai và con dâu cụ K); hai mảnh đất này đều vườn tằm liền kề nhau; tại Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng.

Ngày 04/12/2013 Đinh Ngọc L và anh Nguyễn Ngọc Quang có tự nguyện ký kết 03 hợp đồng xây dựng, với nội dung: Ông Q giao cho ông L xây dựng công trình nhà ở trên diện tích đất ông Q mua của cụ K và ông X, bà L; diện tích mặt bằng xây dựng là 45m²/lô, xây 2,5 tầng, xây tường chịu lực, mái kết cấu bằng bê tông. Hợp đồng ghi số tiền xây dựng ước tính từ 270.000.000 đồng đến 280.000.000 đồng/1 căn nhưng chưa tính phát sinh và chưa có tiền nhân công nên thực tế ông L đã chi phí xây dựng mỗi căn nhà là 350.300.000 đồng, xây 3 căn nhà tổng chi phí là 1.050.900.000 đồng (như bảng kê). Ngoài ra, ông L còn phải chi phí làm GCNQSDĐ cho 3 lô nhà đất, tổng chi phí là 260.000.000 đồng. Việc làm GCNQSDĐ không ghi trong hợp đồng mà do hai bên thỏa thuận miệng. Ông L trình bày làm GCNQSDĐ là làm dịch vụ (nhờ anh Tuấn Anh, ông L không biết cụ thể tên tuổi, nghề nghiệp của anh Tuấn Anh), việc nộp thuế, việc chi phí khác đều do bên dịch vụ làm, hiện nay ông L không lưu giữ bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến việc chi phí làm GCNQSDĐ. Ông Q khai ông L và ông Q có thống nhất với nhau làm số bìa đỏ là 35.000.000 đồng /1 GCNQSDĐ x 3 = 105.000.000 đồng là không đúng sự thật.

Trong hợp đồng xây dựng giữa ông L và ông Q ký với nhau chỉ thỏa thuận diện tích mặt bằng xây dựng là 45m²/lô, xây 2,5 tầng, xây tường chịu lực, mái kết cấu bằng bê tông còn việc hoàn thiện và làm các hạng mục khác là ông L làm ngoài hợp đồng, trước khi làm ông L có nói với ông Q, ông Q nhất trí làm hạng mục này, tuy nhiên ông L và ông Q không làm thành văn bản mà chỉ nói bằng miệng với nhau. Hiện nay ông L không còn lưu giữ bất kỳ tài liệu gì liên quan đến việc chi phí làm hạng mục này. Ông L yêu cầu ông Q phải đối trừ các khoản ông L đã chi phí làm các hạng mục ngoài hợp đồng cho ông L như trong bảng ông L kê khai.

Ông L cho rằng, trong quá trình xây dựng ông cũng bỏ tiền đầu tư vào xây dựng nên hợp đồng giữa hai bên là hợp đồng hợp tác đầu tư xây nhà để bán, lợi nhuận.

Ông L thừa nhận đã nhận tiền tạm ứng để xây dựng tổng là 593.700.000 đồng và đã bán 03 căn nhà tổng số tiền 1.680.000.000 đồng; tổng cộng số tiền ông L đã cầm của ông Q là 2.273.700.000 đồng như nguyên đơn trình bày.

Tiền ông Q mua đất là 247.000.000 đồng và tiền ông Q đưa vào xây dựng là 593.700.000 đồng, tổng ông Q đầu tư mua đất và xây dựng là 840.000.000 đồng. Ông L đã trả ông Q 600.000.000 đồng, còn 240.000.000 đồng ông L đồng ý trả ông Q.

Quá trình xây dựng ông L đã bỏ ra chi phí xây dựng phát sinh là 840.000.000 đồng. Tổng số tiền bán 3 căn nhà là 1.680.000.000 đồng, trừ đi số tiền ông Q đầu tư và ông L đầu tư chỉ còn lãi từ việc bán 3 căn nhà là 39.000.000 đồng; số tiền này ông L đề nghị ông L và ông Q tự giải quyết với nhau.

Hiện nay ông Q khởi kiện yêu cầu ông L phải trả tổng số tiền là 880.541.161 đồng; trong đó tiền bán nhà còn lại là 700.200.000 đồng và tiền lãi là 180.161.000 đồng, ông L không đồng ý, ông L cho rằng vì việc mua đất, xây nhà bán kiếm lời là việc làm ăn chung giữa ông L và ông Q, có lãi cùng hưởng, thua lỗ cùng chịu chứ không có việc ông Q thuê ông L xây nhà, việc ông L cầm tiền bán 3 căn nhà là tiền chung vốn làm ăn chứ không phải tiền vay nên ông L không đồng ý trả lãi đối với khoản tiền này.

Việc ông L và vợ là bà Hà đứng tên trên GCNQSDĐ 01 căn nhà và đất tại phường Văn Đầu đã bán cho bà B; nhà đất này là ông L và bà Hà đứng tên GCNQSDĐ hộ ông Q vì làm GCNQSDĐ cả 03 căn nhà, đất cùng lúc; để khi chuyển nhượng nhà đất cho thuận tiện. Khi làm thủ tục đứng tên ông L và bà Hà ông Q đã đồng ý.

Việc ký hợp đồng xây dựng, nhận tiền, chi phí và thanh toán, đối trừ các khoản tiền giữa ông L và ông Q không liên quan gì đến bà Hà.

* Với nội dung nêu trên tại Bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 217, Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, khoản 1 Điều 409 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 404, Điều 274, khoản 4 Điều 275, Điều 280, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Đinh Ngọc L phải trả ông Nguyễn Ngọc Q số tiền 880.361.460 đồng; trong đó 700.200.000 đồng là tiền gốc ông L chưa thành toán trả cho ông Q, 180.161.460 đồng là tiền lãi trên số tiền gốc tính từ ngày từ 01/01/2020 đến 01/8/2022.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng mua bán của ông Đinh Ngọc L liên quan đến bất động sản là căn nhà thứ 3 tại Tổ Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng và yêu cầu định giá bất động sản gồm 45m² đất và công trình nhà ở (thứ 3) xây dựng trên đất tại Tổ Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đinh Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án khách quan, toàn diện và giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày: Đồng ý số tiền nguyên đơn đã ứng cho bị đơn và ông L xác nhận số tiền chuyển nhượng 03 căn nhà và đất như ông Q trình bày. Tuy nhiên, trong số tiền ông Q ứng cho ông L không có tiền làm đường mà ông Q trả trực tiếp số tiền làm đường 50.000.000 đồng cho người làm đường vào 03 gian nhà (là hàng xóm của ông Q). Do vậy, bị đơn không đồng ý tính số tiền làm đường vào tiền xây nhà như nguyên đơn trình bày. Việc xây dựng 03 gian nhà phải thực hiện cùng 1 lúc để tiết kiệm chi phí xây dựng, chứ không phải xây lần lượt từng căn nhà như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, tiền xây 1 căn nhà từ 270.000.000 đồng đến 280.000.000 đồng như trong hợp đồng là không đủ; khi đó do ông Q hỏi nên bị đơn trả lời ước tính khoảng như vậy. Thực tế, ông L đã phải đầu tư cả tiền của mình vào để xây dựng nên hợp đồng giữa hai bên phải là hợp đồng hợp tác đầu tư, lãi cùng hưởng, lỗ cùng chịu chứ không phải là hợp đồng xây dựng trong đó ông Q thuê ông L xây nhà trọn

gói vì tiền ứng trước của ông Q có 510.000.000 đồng không đủ để xây dựng. Ngoài bảng kê chi tiết các khoản mục đã chi ông L không cung cấp được tài liệu nào khác. Việc vợ chồng ông L bà Hà đứng tên GCNQSDĐ căn nhà thứ 3 và tiền làm 03 GCNQSDĐ ông L và ông Q đã thống nhất với nhau nhưng không có văn bản nên nếu ông Q đồng ý số tiền làm 3 GCNQSDĐ là 105.000.000 đồng, ông L thực chi số tiền này là 260.000.000 đồng nên đề nghị Tòa án chấp nhận mức tiền trung bình của hai bên trình bày là 182.500.000 đồng. Vì vậy, ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q. Hợp đồng ký giữa ông Q và ông L là hợp đồng xây dựng chứ không phải hợp đồng vay tiền nên bị đơn không chiếm đoạt tiền của nguyên đơn, bị đơn chưa trả tiền do nguyên đơn không đồng ý cầm tiền. Hơn nữa, ông L đã thanh toán cho ông Q 600.000.000 đồng nên bị đơn không chấp nhận trả lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền chưa thanh toán là 240.000.000 đồng và một nửa số tiền lãi khi xây 3 căn nhà là 19.500.000 đồng ($1/2 \times 39.000.000$ đồng).

Bị đơn có ý kiến về việc thuộc đối tượng được miễn án phí dân sự sơ thẩm nhưng Tòa án sơ thẩm không giải thích và không hướng dẫn thủ tục cho ông. Ông L đề nghị được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời giữa hai bên mâu thuẫn về việc tính giá trị xây nhà nhưng Tòa án không tiến hành định giá tài sản và không áp dụng Luật Xây dựng trong bản án.

Nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với quan điểm của bị đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý với nội dung của bản án sơ thẩm. Hai bên đều thừa nhận đã ký 3 hợp đồng xây dựng, trong đó ghi rõ số tiền xây dựng một căn nhà từ 270.000.000 đồng đến 280.000.000 đồng. Đây là hợp đồng thuê xây dựng nhà trọn gói với đơn giá mỗi căn nhà như trên. Việc bị đơn xây dựng như thế nào nguyên đơn không biết, số tiền ông Q ứng xây nhà và tiền ông L cầm khi bán 3 căn nhà thì ông L không phải bù thêm tiền xây dựng nên không chấp nhận quan điểm của bị đơn là hợp đồng giữa hai bên là hợp tác đầu tư. Tiền làm GCNQSDĐ ông Q không chấp nhận mức giá mà ông L đưa ra. Số tiền ông L đưa cho ông Q bao gồm cả tiền làm đường, tiền cho vay và tiền điện nước là 593.700.000 đồng. Tiền làm đường 50.000.000 đồng ông Q tính cả trong khoản tiền đưa ông L vì tiền làm đường phải tính vào tiền làm nhà. Nhưng thực tế tiền làm đường vào nhà ông Q trực tiếp trả tiền cho thợ làm đường (hàng xóm nhà ông Q) chứ không đưa ông L. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà đồng ý với quan điểm của bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn vì bản án sơ thẩm đã xét xử bị đơn quá thiệt thòi. Thực tế ông L xây dựng 03 căn nhà phải bỏ thêm nhiều tiền của gia đình vào và chỉ lãi 39.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả ông Q một nửa số tiền lãi và số tiền gốc còn lại chưa thanh toán là 240.000.000 đồng.

* Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

- Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại các Hợp đồng xây dựng ngày 04/12/2013, 20/01/2014 và 28/01/2014 thể hiện: Bên chủ đầu tư là ông Nguyễn Ngọc Q giao cho bên chủ thi công là ông Đinh Ngọc L xây dựng 3 công trình nhà ở tại phường Đẩu Vũ, Kiến An, Hải Phòng. Số tiền đầu tư xây dựng ước tính khoảng từ 270 triệu đến 280 triệu/1 lô nhà. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng xây dựng, ông Q đã chuyển cho ông L tổng số tiền tạm ứng để đầu tư xây dựng 03 căn nhà là 593.700.000 đồng. Chi phí xây dựng hoàn thiện mỗi căn nhà theo lời khai của bị đơn là 350.300.000 đồng/1 căn nhà, nguyên đơn chỉ chấp nhận chi phí xây dựng 280.000.000 đồng/1 căn nhà.

Theo bảng kê chi tiết xây dựng bị đơn Đinh Ngọc L lập và cung cấp cho Tòa án thể hiện tiền xây phần thô gồm làm móng, chông mộc, đổ mái (đã bao gồm công thợ đổ móng và đổ mái) chỉ là 138.500.000 đồng/01 căn nhà, do đó việc bị đơn cho rằng chi phí 270 triệu – 280 triệu đồng thỏa thuận trong Hợp đồng xây dựng chỉ là chi phí xây thô, chưa bao gồm chi phí hoàn thiện là không phù hợp. Mặt khác, tại Hợp đồng xây dựng ngày 28/01/2014 cũng có nội dung ghi chú “27/3/2014 vào hoàn thiện” (sau mục ứng tiền 100.000.000 đồng), trong khi đó bị đơn không cung cấp được tài liệu nào chứng minh việc bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận về việc các khoản chi phí hoàn thiện nhà được tính riêng ngoài hợp đồng. Do đó Hợp đồng xây dựng giữa hai bên phải được hiểu là xây nhà hoàn thiện. Thực tế khi bị đơn xây hoàn thiện căn nhà số 1 và số 2 để bán cho khách thì giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không phát sinh tranh chấp gì nên việc bị đơn cho rằng chi phí xây dựng hoàn thiện 01 căn nhà là 350.300.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận, chỉ chấp nhận chi phí 280.000.000 đồng/01 căn nhà như thỏa thuận trong Hợp đồng xây dựng và quan điểm của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguyên đơn đã chuyển tiền tạm ứng chi phí xây dựng và các khoản khác cho bị đơn là 593.700.000 đồng, sau khi hoàn thiện việc xây nhà bị đơn đã cầm tiền bán 3 căn nhà 1.680.000.000 đồng. Tại phiên tòa, hai bên xác nhận 50.000.000 đồng tiền làm đường do ông Q trực tiếp thuê và trả cho thợ làm đường, không đưa cho ông L nên khoản tiền nguyên đơn tạm ứng cho bị đơn là 543.700.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bị đơn cầm của nguyên đơn là 2.223.700.000 đồng.

Bị đơn đã trả cho nguyên đơn 600.000.000 đồng, các chi phí bị đơn đã trả gồm: chi phí xây dựng 280.000.000 đồng/1 căn x 3 căn, chi phí làm hàng rào, sân phơi 28.500.000 đồng, chi phí làm 3 GCNQSDĐ chỉ chấp nhận mức 105.000.000 đồng như quan điểm của nguyên đơn vì các bên thỏa thuận miệng, bị đơn không có tài liệu chứng minh; tổng cộng là 1.573.500.000 đồng

Như vậy, sau khi đối trừ thì số tiền bị đơn còn cầm của nguyên đơn là 650.200.000 đồng. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền còn lại 700.200.000 đồng là phù hợp thực tế; nhưng như trên đã phân tích, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 650.200.000 đồng.

Ngoài ra, ông Q còn yêu cầu ông L thanh toán khoản tiền lãi trên nợ gốc từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/8/2022. Đối với số tiền gốc (tiền bán nhà sau khi đối trừ tiền xây dựng mà ông L cầm của ông Q), do hai bên không thỏa thuận cụ thể về thời gian trả tiền, không thỏa thuận về việc trả lãi đối với khoản tiền này và khi ông Q yêu cầu, ông L cũng đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền đồng thời cam kết sẽ tiếp tục trả dần (không nêu thời gian trả cụ thể), tuy nhiên do hai bên không thống nhất được tổng số tiền ông L phải trả ông Q nên ngày 05/4/2021 ông Q đã làm đơn khởi kiện yêu cầu ông L trả tiền. Do đó không có căn cứ xác định thời điểm ông L vi phạm nghĩa vụ trả tiền để buộc ông L phải trả lãi đối với số tiền ông L chưa trả ông Q. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L phải trả ông Q tiền lãi từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/8/2022 là không phù hợp.

Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu định giá bất động sản, đây chỉ là yêu cầu để giải quyết vụ án, không phải yêu cầu khởi kiện nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ đối với yêu cầu này chưa phù hợp.

Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L phải trả ông Q số tiền 650.200.000 đồng là tiền gốc ông L chưa thanh toán trả cho ông Q, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc buộc ông L phải trả tiền lãi trên số tiền gốc tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/8/2022.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng mua bán của ông Đinh Ngọc L liên quan đến bất động sản là căn nhà thứ 3 tại tổ Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng.

Về án phí: Ông L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn ông Q phải nộp án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn ông L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1] Do xuất phát từ hợp đồng giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc Q và bị đơn là ông Đinh Ngọc L xây dựng 03 căn nhà, nguyên đơn khởi kiện đòi tiền bị đơn đã bán 02 nhà và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất căn nhà còn lại giữa bị đơn và người thứ ba vô hiệu; sau đó rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và đối trừ tiền bán 03 căn nhà và các khoản tiền theo hợp đồng xây dựng 03 căn nhà giữa hai bên để yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền còn lại nên quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự

(hợp đồng xây dựng), kiện đòi tài sản được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của bị đơn:

[2] Tại các Hợp đồng xây dựng ngày 04/12/2013, 20/01/2014 và 28/01/2014 thể hiện: Bên chủ đầu tư là ông Nguyễn Ngọc Q giao cho bên chủ thi công là ông Đinh Ngọc L xây dựng công trình nhà ở tại phường Đẩu Vũ, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng nên xác định đây là hợp đồng thuê xây nhà trọn gói giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q và bị đơn ông Đinh Ngọc L vì ngoài hợp đồng này giữa hai bên không ký thêm phụ lục hay hợp đồng nào khác. Quan điểm của bị đơn cho rằng trong quá trình xây dựng bị đơn bỏ thêm tiền cùng đầu tư để xây 03 căn nhà nên giữa hai bên là quan hệ hợp tác cùng đầu tư, cùng ăn chia lợi nhuận, có lãi cùng hưởng, lỗ cùng chịu. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Theo điều khoản trong các hợp đồng “số tiền đầu tư xây dựng ước tính khoảng từ 270 triệu đến 280 triệu/1 căn nhà”. Bị đơn cho rằng đây là khoản tiền ước tính giữa hai bên và chỉ là tiền vật liệu xây dựng chưa có tiền nhân công; ngoài ra còn có các hạng mục khác phát sinh các bên không thỏa thuận trong hợp đồng nên giá xây một căn nhà là 350.300.000 đồng; nguyên đơn không đồng ý mức giá này. Theo Bảng kê chi tiết xây dựng nhà tại Đẩu Vũ do bị đơn Đinh Ngọc L lập và cung cấp cho Tòa án thể hiện tiền xây phần thô gồm làm móng, chông mộc, đổ mái (đã bao gồm công thợ đổ móng và đổ mái) chỉ là 138.500.000 đồng/01 căn nhà, việc bị đơn cho rằng chi phí 270 triệu - 280 triệu đồng thỏa thuận trong Hợp đồng xây dựng chỉ là chi phí xây thô, chưa bao gồm chi phí hoàn thiện là không phù hợp. Bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu nào chứng minh việc bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận về việc các khoản chi phí hoàn thiện nhà được tính riêng ngoài hợp đồng; không cung cấp được tài liệu chứng minh chi phí xây dựng ngoài bảng kê bị đơn tự lập. Mặt khác trên thực tế khi bị đơn xây hoàn thiện căn nhà số 1 và số 2 để bán cho khách thì giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không phát sinh tranh chấp, chứng tỏ việc xây nhà hoàn thiện để bán là phù hợp với ý chí của nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất trong hợp đồng. Như vậy, bị đơn cho rằng chi phí xây dựng hoàn thiện 01 căn nhà là 350.300.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận, việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận số tiền xây dựng để hoàn thiện 01 căn nhà là 280.000.000 đồng như thỏa thuận mức cao nhất trong Hợp đồng xây dựng là có căn cứ.

[4] Đối với chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ): Trong hợp đồng xây dựng hai bên không thỏa thuận về chi phí này nhưng hai bên đều thống nhất trình bày có thỏa thuận miệng về việc làm GCNQSDĐ cho 03 lô đất tại Đ, phường V, quận K. Tuy

nhiên bị đơn khai chi phí làm 03 GCNQSDĐ là 260.000.000 đồng do việc nhận chuyển nhượng đất chỉ có giấy tờ viết tay và nguồn gốc 3 lô đất này đất vườn chuyển đổi mục đích sử dụng, chưa có GCNQSDĐ nên phải nộp thuế cao, lệ phí trước bạ và có chi phí làm dịch vụ nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí trước bạ khi cấp GCNQSDĐ của 3 lô đất đã chấp nhận mức chi phí làm GCNQSDĐ là 105.000.000 đồng như nguyên đơn đưa ra là thiếu sót. Tại giai đoạn phúc thẩm, đã ủy thác cho Tòa án sơ thẩm xác minh nghĩa vụ nộp thuế và lệ phí trước bạ đối với 03 lô đất tại Đ, phường V; tổng tiền nộp thuế và lệ phí trước bạ ít hơn số tiền 105.000.000 đồng. Việc bị đơn trình bày mất chi phí làm dịch vụ nhưng không nhớ nhờ ai làm và không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận mức chi phí làm GCNQSDĐ là 105.000.000 đồng như quan điểm của nguyên đơn.

[5] Đối với chi phí làm hàng rào sắt lợp mái tôn mà bị đơn yêu cầu là 9.500.000 đồng/1 căn nhà x 3 căn = 28.500.000 đồng. Đây là yêu cầu của bị đơn, không có trong hợp đồng xây dựng và nội dung đã thỏa thuận giữa hai bên. Tòa án sơ không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng vẫn xem xét đối trừ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết nguyên đơn cũng đồng ý đối trừ số tiền này nên không xác định vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[6] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguyên đơn đã chuyển tiền tạm ứng chi phí xây dựng và các chi phí khác cho bị đơn là 593.700.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đều trình bày tiền làm đường ngõ vào nhà 50.000.000 đồng do nguyên đơn ông Q trực tiếp trả cho người làm ngõ. Tiền làm ngõ không phải là chi phí làm nhà nên không tính khoản tiền là tiền bị đơn cầm của nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã cầm của nguyên đơn tiền ứng xây dựng và các chi phí khác (sau khi trừ đi tiền làm đường) là 543.700.000 đồng. Sau khi hoàn thiện việc xây nhà, nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất căn thứ nhất và căn thứ 2 với giá 550.000.000 đồng và 560.000.000 đồng; tuy nhiên bị đơn ông L trực tiếp cầm toàn bộ số tiền chuyển nhượng 02 căn nhà đất trên. Đối với căn nhà thứ ba, bị đơn trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và cầm số tiền 570.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng 03 căn nhà và quyền sử dụng đất là 1.680.000.000 đồng bị đơn trực tiếp cầm. Như vậy, tổng số tiền bị đơn ông L cầm của nguyên đơn ông Q là 543.700.000 đồng + 1.680.000.000 đồng = 2.223.700.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn đã chi phí bao gồm: Tiền xây dựng 280.000.000 đồng/01 căn nhà x 3 = 840.000.000 đồng, chi phí làm GCNQSDĐ 105.000.000 đồng; tiền làm hàng rào sắt, sân phơi lợp mái tôn 28.500.000 đồng; tiền bị đơn đã thanh toán trả nguyên đơn 600.000.000; tổng cộng là 1.573.500.000 đồng. Sau khi đối trừ các khoản tiền ông L cầm với các khoản ông L đã chi phí và thanh toán trả ông Q thì bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại là 2.223.700.000 đồng - 1.573.500.000 đồng = 650.200.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu tính lãi của số tiền 700.200.000 đồng kể từ ngày 01/01/2020 cho đến ngày 01/8/2022 là 180.161.460 đồng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng và thời điểm sang tên trên GCNQSDĐ của người mua để xác định thời điểm tính lãi; đồng thời buộc bị đơn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng giữa hai bên từ ngày 01/1/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm lần đầu 01/8/2022. Xét thấy, đây là tranh chấp hợp đồng xây dựng, kiện đòi tài sản; nguyên đơn khởi kiện đòi tiền bị đơn sau khi bán 03 căn nhà và trừ tiền xây dựng theo hợp đồng xây dựng và các chi phí khác. Theo hợp đồng xây dựng các bên không thỏa thuận về thời hạn thanh toán tiền cũng như không thỏa thuận về việc trả tiền lãi. Hơn nữa, tiền bị đơn cầm là tiền nguyên đơn ứng để thi công hợp đồng xây dựng 543.700.000 đồng nhưng số tiền này không đủ để xây 03 căn nhà và tiền bị đơn bán 03 căn nhà của nguyên đơn; trong đó, 02 căn nhà nguyên đơn trực tiếp ký hợp đồng mua bán và đồng ý giao cho bị đơn quản lý tiền. Hai bên cũng không thỏa thuận thời hạn trả lại số tiền này, không thỏa thuận về mức lãi suất. Đối với căn nhà thứ 3, nguyên đơn cho rằng bị đơn là người tự ý đứng tên trên GCNQSDĐ là người tự ý chuyển nhượng cho bên thứ 3; còn bị đơn trình bày việc đứng tên trên GCN cũng như bán căn nhà thứ 3 này do hai bên thỏa thuận, giống như bán 02 căn nhà trước. Các bên đều không có tài liệu chứng minh. Trước khi khởi kiện đến Tòa án, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu thể hiện đã đòi tiền bị đơn; việc nguyên đơn tố cáo bị đơn đến cơ quan công an là sau khi đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án. Do vậy, không có căn cứ buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền lãi của số tiền chưa trả này của nguyên đơn là 180.161.460 đồng.

[8] Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu định giá bất động sản là 45m² đất ở đô thị tại Đ, phường V, quận K, Hải Phòng cùng công trình (nhà ở thứ 3) xây dựng trên thửa đất đó và tuyên bố Hợp đồng mua bán của vợ chồng ông L, bà Hà liên quan đến bất động sản trên vô hiệu: Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà không có ý kiến gì đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán của ông L đối với 45m² đất ở đô thị tại Đ, phường V, quận K, Hải Phòng cùng công trình xây dựng trên đất là có cơ sở. Tuy nhiên, đối với yêu cầu định giá bất động sản, do đây chỉ là yêu cầu để giải quyết vụ án, không phải yêu cầu khởi kiện nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ đối với yêu cầu này là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy tại cấp phúc thẩm ông Đinh Ngọc L không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Ngọc L, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Đinh Ngọc L phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q số tiền còn lại sau khi bán nhà và trừ đi các chi

phí xây dựng theo 03 hợp đồng là giữa các bên là 650.200.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về khoản tiền lãi 180.161.460 đồng. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Kiến An.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

[10] Do tại giai đoạn xét xử sơ thẩm ông L là người cao tuổi có được quyền xin miễn án phí dân sự sơ thẩm nhưng không có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm nên tại giai đoạn xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu xin miễn án phí dân sự sơ thẩm của bị đơn. Bị đơn ông Đinh Ngọc L phải chịu: 20.000.000 đồng + 4% x (650.200.000 đồng - 400.000.000 đồng) = 30.008.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là: (700.200.000 đồng - 650.200.000 đồng) + 180.161.460 đồng = 11.508.073 đồng (làm tròn 11.508.000 đồng).

[12] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Đinh Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116; 117; 119; 385; 398; 400; 401; khoản 1 Điều 402; 404; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 147; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/ UBTWQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đinh Ngọc L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Đinh Ngọc L phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q số tiền còn lại sau khi bán 03 căn nhà tại tổ Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng và đối trừ tiền xây dựng, các chi phí khác theo 03 hợp đồng xây dựng các ngày 04/12/2013, 20/01/2014, 28/01/2014 ký giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Đinh Ngọc L là 650.200.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q về việc buộc ông Đinh Ngọc L phải trả tiền lãi của số tiền còn lại chưa thanh toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/8/2022 là 180.161.000 đồng tính

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng mua bán của ông Đinh Ngọc L liên quan đến bất động sản là căn nhà thứ 3 tại Tổ Đ, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Ngọc L phải chịu 30.008.000 đồng (Ba mươi triệu không trăm linh tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 11.508.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.650.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003565 ngày 18/10/2021 và số tiền bổ sung tạm ứng án phí là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003649 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Ông Q được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 16.142.000 đồng

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Kiến An, thành phố Hải Phòng;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án

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

