

Bản án số: 304/2020/DS-PT
Ngày: 14-5-2020
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản*”.

**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: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 13 và 14 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2020/TLPT - DS ngày 05 tháng 02 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án sơ thẩm số 297/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1590/2020/QĐPT-DS ngày 16/4/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1968 (*có mặt*).

Địa chỉ: Số 347/32 đường BDT, Phường H, quận BT1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Huỳnh Phương D, sinh năm 1983 (*có mặt*).

Địa chỉ: Số 625/31 đường TXS, Khu phố 2, phường TH, Quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thanh B5 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Tuấn A (*vắng mặt*);

2. Ông Huỳnh Nhật C (*vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: Số 625/31 đường TXS, Khu phố 2, phường TH, Quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn N1 (*vắng mặt*);

Địa chỉ: 865/30/7A đường XVNT, Phường X, quận BT1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Xuân T2 (*vắng mặt*);

Địa chỉ: 146 đường LVS, Phường M3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 21/10/2010, đơn bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2015, quá trình thu thập chứng cứ và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ông Nguyễn Tấn T1 trình bày:

Ông và Ông Huỳnh Phương D là hàng xóm nên ông biết ông D cần bán căn nhà số 625/31, khu phố 2, phường TH, Quận B4. Sau khi bàn bạc, thống nhất giá mua bán căn nhà là 970.000.000 đồng.

Vào ngày 09/8/2010 ông đã đặt cọc cho ông D số tiền là 800.000.000 đồng, theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà tại Phòng công chứng số 5. Cùng ngày 09/8/2010 ông thanh toán thêm cho ông D 70.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, thời hạn để hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng mua bán căn nhà là 02 tháng kể từ ngày 09/8/2010. Tuy nhiên, khi hết thời hạn 02 tháng, ông D không thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà.

Do ông D không ký kết hợp đồng mua bán nhà nên việc mua bán nhà giữa hai bên không thể tiếp tục thực hiện được.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 09/08/2010 giữa ông với ông D.

Đồng thời yêu cầu ông D phải bồi thường thiệt hại, cụ thể: Giá mua bán căn nhà là 970.000.000 đồng, ông đã thanh toán được 870.000.000 đồng, tương đương với 89,69%. Căn cứ vào sự chênh lệch giá trị nhà giữa ông và ông D đã tự thỏa thuận, xác định với nhau thì ông D phải hoàn trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền bằng 89,69% giá trị căn nhà với số tiền là 2.014.000.000 đồng.

Bị đơn Ông Huỳnh Phương D trình bày:

Vào ngày 09/8/2010 ông có vay của ông T1 số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 04%/tháng, thời hạn hai tháng. Đây là tiền vay chứ không phải là tiền đặt cọc mua bán nhà như ông T1 trình bày.

Cũng trong ngày 09/8/2010 ông có ký nhận của ông T1 thêm số tiền 70.000.000 đồng nhưng thực tế ông T1 không có giao tiền. Số tiền 70.000.000 đồng này là do ông T1 dự tính khoản tiền lãi và các chi phí phát sinh khác mà ông phải trả.

Ông không đồng ý thực hiện hợp đồng mua bán nhà với ông T1 nên đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Tuy nhiên, ông không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông T1 mà chỉ đồng ý thanh toán cho ông T1 số tiền 800.000.000 đồng và tiền

lãi phát sinh là 4%/tháng kể từ ngày 09/8/2010 cho đến ngày 26/10/2010 (ngày ông T1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 7).

Tại đơn xin vắng mặt ngày 15/01/2014, ông Huỳnh Nhựt C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu được vắng mặt không tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 13/3/2015, bà Trần Thị Thanh H trình bày: Bà kết hôn với ông T1 vào ngày 09/6/2012 (sau ngày ông T1 ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với ông D). Số tiền 870.000.000 đồng là tài sản riêng của ông T1 nên ông T1 được toàn quyền định đoạt, bà không có ý kiến gì, bà yêu cầu Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng và xin vắng mặt.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 31/5/2011 Ông Nguyễn Văn N1 và Ông Trần Xuân T2 là người làm chứng trình bày: Không biết ông T1 là ai, và không biết việc vay tiền cũng như mua bán nhà giữa ông T1 và ông D.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/10/2019, Ông Nguyễn Tấn T1 và Ông Huỳnh Phương D xác định thực chất các bên chỉ giao dịch vay tài sản. Khoản tiền này là khoản tiền ông D vay của ông T1 với mức lãi suất 03%/tháng trong thời hạn hai tháng. Mục đích vay tiền là để ông thanh toán nợ cho Ngân hàng Phương Đông và giải chấp căn nhà trên vì đang trong giai đoạn thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự Quận 7.

Nay ông T1 yêu cầu ông D thanh toán nợ gốc 870.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn với mức lãi suất 20%/năm, lãi quá hạn với mức 30%/năm, cụ thể:

Lãi trên nợ gốc trong hạn từ ngày 09/8/2010 đến ngày 08/10/2010 là $870.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 60 \text{ ngày} = 28.602.740 \text{ đồng}$.

Lãi trên nợ gốc quá hạn từ ngày 09/10/2010 đến ngày 23/10/2019 là $870.000.000 \text{ đồng} \times 30\%/\text{năm} \times 3.301 \text{ ngày} = 2.360.441.096 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi là 2.389.043.836 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc và lãi là 3.259.043.836 đồng.

Ông D đồng ý thanh toán cho ông T1 số tiền 800.000.000 đồng với mức lãi suất 03%/tháng, tính từ ngày 09/8/2010 đến ngày 26/10/2010.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Tấn T1:

1.1. Buộc Ông Huỳnh Phương D thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn T1 số tiền 1.597.439.178 (Bằng chữ: Một tỉ năm trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn một trăm bảy mươi tám) đồng trong đó 870.000.000 (Tám trăm bảy mươi triệu) đồng nợ gốc và 727.439.178 (Bảy trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn một trăm bảy mươi tám) đồng tiền lãi theo giấy mượn nợ 09/8/2010. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày 24/10/2019 cho đến khi thi hành án xong, Ông Huỳnh Phương D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa

thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu Ông Huỳnh Phương D thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn T1 số tiền 791.604.658 (Bảy trăm chín mươi một triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám) đồng.

3. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số 625/31 khu phố 2, phường TH, Quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 17769 Quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2010.

4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán căn nhà số 625/31 Khu phố 2, phường TH, Quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 09/8/2010 giữa Ông Nguyễn Tấn T1 và Ông Huỳnh Phương D.

5. Sau khi Ông Huỳnh Phương D thanh toán xong khoản tiền trên cho Ông Nguyễn Tấn T1 thì:

Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho Ông Huỳnh Phương D bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 05235/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 20/11/2003.

Ông Nguyễn Tấn T1 trả lại cho Ông Huỳnh Phương D bản chính các giấy tờ sau:

- Tờ thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 28/11/2003 và ngày 19/12/2003;
- Hợp đồng mua bán nhà số 036854/HĐ-MBN ngày 08/12/2003;
- Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 29/6/2010;
- 02 giấy xác nhận độc thân,

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/11/2019, ông T1 yêu cầu ông D thanh toán nợ gốc 870.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn với mức lãi suất 20%/năm, lãi quá hạn với mức 30%/ năm tính từ ngày 09/8/2010 đến khi xét xử sơ thẩm.

Ngày 04/11/2019, ông D kháng cáo cho rằng ông chỉ vay của ông T1 800.000.000 đồng, còn số tiền 70.000.000 đồng là tiền lãi trả trước, thực tế ông không nhận của ông T1 70.000.000 đồng nên ông chỉ đồng ý thanh toán 800.000.000 đồng với mức lãi suất 03%/tháng, tính từ ngày 09/8/2010 cho đến ngày 26/10/2010. Ngoài ra, ông D kháng cáo không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông T1 giữ nguyên yêu cầu ông D thanh toán nợ gốc 870.000.000 đồng và lãi trong hạn là 20%/năm, tính từ ngày 09/8/2010 đến 08/10/2010 là 28.602.740 đồng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tính từ ngày 09/10/2010 đến ngày 23/10/2019 là 2.360.441.096 đồng. Tổng cộng là 2.389.043.836 đồng.

- Luật sư Trần Thanh B5 bảo vệ quyền lợi cho Ông Huỳnh Phương D cho rằng ông D chỉ vay của ông T1 số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn hai tháng tính từ ngày 09/8/2010 cho đến ngày 26/10/2010. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

Ngoài ra, Luật sư Trần Thanh B5 còn cho rằng ông T1 chưa nộp tiền tạm ứng án phí đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản, Tòa án nhân dân Quận 7 giải quyết vụ

án là vi phạm tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nếu có căn cứ hủy bản án sơ thẩm.

- Ông D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, chỉ đồng ý thanh toán tiền vốn là 800.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 09/8/2010 cho đến ngày 26/10/2010.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

Về nội dung:

Về số tiền nợ gốc: Theo Giấy nhận tiền ngày 09/8/2010 Ông Huỳnh Phương D có ký nhận số tiền 870.000.000 đồng từ Ông Nguyễn Tấn T1. Ông D cho rằng, chỉ nhận của ông T1 800.000.000 đồng, số tiền 70.000.000 đồng là tiền lãi do ông T1 dự tính trước, thực chất ông D không nhận 70.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D thanh toán cho ông T1 số tiền nợ gốc là 870.000.000 đồng là có căn cứ.

Về tiền lãi: Giấy nhận tiền ngày 09/8/2010 không thể hiện rõ mức lãi suất nhưng các bên thừa nhận có thỏa thuận về lãi suất cho vay là 3%/tháng, thời hạn vay là hai tháng tính từ ngày 09/8/2010. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 476 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để tính lãi và buộc ông D thanh toán cho ông T1 tiền lãi là 727.439.178 đồng là có căn cứ.

Ông T1 yêu cầu tính lãi với mức lãi trong hạn là 20%/năm, tính từ ngày 09/8/2010 đến 08/10/2010 là 28.602.740 đồng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tính từ ngày 09/10/2010 đến ngày 23/10/2019 là 2.360.441.096 đồng. Tổng cộng là 2.389.043.836 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Ông D cho rằng chỉ vay của ông T1 số tiền 800.000.000 đồng nên đồng ý thanh toán cho ông T1 số tiền nợ gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 09/8/2010 là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh Nhật C và Ông Huỳnh Tuấn A có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về số tiền nợ gốc:

Căn cứ Giấy nhận tiền ngày 09/8/2010 thể hiện Ông Huỳnh Phương D có vay của Ông Nguyễn Tấn T1 số tiền 870.000.000 đồng, thời hạn vay là hai tháng kể từ ngày 09/8/2010 đến ngày 08/10/2010 và Ông Huỳnh Phương D đã nhận 870.000.000

đồng của Ông Nguyễn Tấn T1, phía dưới giấy nhận tiền có chữ ký và dấu vân tay của Ông Huỳnh Phương D.

Ông Huỳnh Phương D cho rằng ông chỉ vay của ông T1 800.000.000 đồng, còn 70.000.000 đồng là tiền lãi, thực tế ông D không nhận tiền nhưng ông D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Tấn T1, buộc Ông Huỳnh Phương D thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn T1 số tiền nợ gốc là 870.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Về tiền lãi:

Ông Huỳnh Phương D thừa nhận có vay tiền của Ông Nguyễn Tấn T1 với mức lãi suất 03%/tháng trong thời hạn hai tháng kể từ ngày 09/8/2010 đến ngày 08/10/2010. Từ khi vay tiền đến ngày xét xử sơ thẩm Ông Huỳnh Phương D chưa thanh toán nợ gốc và lãi cho Ông Nguyễn Tấn T1.

Do vậy Ông Huỳnh Phương D có trách nhiệm thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn T1 tiền lãi như sau:

Lãi trên nợ gốc trong hạn từ ngày 09/8/2010 đến ngày 08/10/2010 là $870.000.000 \text{ đồng} \times 13.5\%/\text{năm} \times 60 \text{ ngày} = 19.306.849 \text{ đồng}$.

Lãi trên nợ gốc quá hạn từ ngày 09/10/2010 đến ngày 23/10/2019 là $870.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 3.301 \text{ ngày} = 708.132.329 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi là 727.439.178 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Huỳnh Phương D thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn T1 tổng số tiền lãi là 727.439.178 đồng là có căn cứ đúng với quy định tại Điều 476 của Bộ luật Dân sự 2005 và đúng tinh thần hướng dẫn tại Điều 4 nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Như trên đã phân tích, Hội đồng xét xử xét thấy ông D kháng cáo chỉ đồng ý thanh toán cho ông T1 800.000.000 đồng tiền vốn tiền lãi tính từ ngày 09/8/2010 đến ngày 26/10/2010 (ngày Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý vụ án) là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét giao dịch vay tài sản được xác lập ngày 09/8/2010 vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực pháp luật nên Ông Nguyễn Tấn T1 yêu cầu tính lãi với mức lãi trong hạn là 20%, tính từ ngày 09/8/2010 đến 08/10/2010 là 28.602.740 đồng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tính từ ngày 09/10/2010 đến ngày 23/10/2019 là 2.360.441.096 đồng. Tổng cộng là 2.389.043.836 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Luật sư Trần Thanh B5 cho rằng ông T1 chưa nộp tiền tạm ứng án phí đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản, Tòa án nhân dân Quận 7 giải quyết vụ án là vi phạm tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông T1 khởi kiện bị đơn ông D tranh chấp hợp đồng đặt cọc, ông T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí, vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý giải

quyết đúng thủ tục tố tụng dân sự. Do đó, không có cơ sở hủy bản án sơ thẩm như lời đề nghị của Luật sư Trần Thanh B5.

[7] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông D kháng cáo không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số 625/31 khu phố 2, phường TH, Quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 17769 Quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2010. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D rút yêu cầu.

Việc ông D rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc Ông Huỳnh Phương D thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn T1 tổng số tiền 1.597.439.178 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 870.000.000 đồng và tiền lãi là 727.439.178 đồng.

[9] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Nguyễn Tấn T1 và Ông Huỳnh Phương D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 121, 122, 127, 137, khoản 2 Điều 305, Điều 358, 471, 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Tấn T1 và Ông Huỳnh Phương D, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Tấn T1:

Buộc Ông Huỳnh Phương D thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn T1 số tiền 1.597.439.178 đồng, trong đó 870.000.000 đồng nợ gốc và lãi là 727.439.178 đồng.

Kể từ ngày 24/10/2019 cho đến khi thi hành án xong, Ông Huỳnh Phương D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu Ông Huỳnh Phương D thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn T1 số tiền 1.661.604.658 đồng.

3. Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số 625/31 khu phố 2, phường TH, Quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 17769 Quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2010.

4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán căn nhà số 625/31 khu phố 2, phường TH, Quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 09/8/2010 giữa Ông Nguyễn Tấn T1 và Ông Huỳnh Phương D.

5. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông D về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số 625/31 khu phố 2, phường TH, Quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 17769 Quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2010 là không đúng.

6. Sau khi Ông Huỳnh Phương D thanh toán xong khoản tiền trên cho Ông Nguyễn Tấn T1 thì:

Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho Ông Huỳnh Phương D bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 05235/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 20/11/2003.

Ông Nguyễn Tấn T1 trả lại cho Ông Huỳnh Phương D bản chính các giấy tờ sau:

- Tờ thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 28/11/2003 và ngày 19/12/2003;
- Hợp đồng mua bán nhà số 036854/HĐ-MBN ngày 08/12/2003;
- Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 29/6/2010;
- 02 giấy xác nhận độc thân,

7. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm Ông Huỳnh Phương D phải chịu 59.923.175 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm Ông Nguyễn Tấn T1 phải chịu 61.848.140 đồng, trừ vào số tiền 49.230.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0025705 ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Ông Nguyễn Tấn T1 phải nộp thêm 12.848.140 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm Ông Nguyễn Tấn T1 phải chịu là 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0031799 ngày 06/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm Ông Huỳnh Phương D phải chịu là 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0031789 ngày 04/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại

các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Uông Văn Tuấn