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: 233/2020/DS-PT
Ngày: 05-5-2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Quỳnh Châu**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Uông Văn Tuấn**
2. Ông **Trịnh Đắc Phú**

- 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.

Ngày 05/5/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 204/TLPT-DS ngày 17/02/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 812/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 990/2020/QĐ –PT ngày 03/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 2659/2020/QĐ-PT ngày 24/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 2929/2020/QĐ-PT ngày 31/3/2020 và Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị N**, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: 75/39/18 đường x, khu phố T, phường H, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: 23 B, Khu phố T, phường P, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn T**, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: 6/26 Đường x, Khu phố T, phường L, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 006945 ngày 09/4/2020 lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố)

2. *Bị đơn*: Ông **Huỳnh Ngọc Đ**, sinh năm 1954; (có mặt)

Địa chỉ: 90B1 đường T, phường P, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần Minh T** (có mặt) và Luật sư **Phạm Ngọc T** (có mặt), thuộc Công ty luật TNHH MTV T-Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà **Đào Thị M**, sinh năm 1963; (có mặt)

Địa chỉ: 90B1 đường x, phường T, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông **Nguyễn Đức Trí,** sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: 90C đường B, khu phố x, phường P, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Bà **Trần Thị Bắc**, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ: 90C đường B, khu phố x, phường P, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông **Huỳnh Ngọc Đ** - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2018, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị N có ông Trần Lê An N đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 29/3/2017 bà Vũ Thị N ký biên bản thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc Đ phần đất diện tích 85 m^2 trên đó có 01 căn nhà cấp 4 thuộc thửa 821, tờ bản đồ số 59 (thửa cũ 16, theo tài liệu 2003) (thửa cũ 155, tờ 07, theo tài liệu năm 1995) phường T, quận Thủ Đức theo giấy chứng nhận số H000S0 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 28/01/2005, cập nhật biến động ngày 30/5/2011 với giá là 1.850.000.000 đồng. Ông Đ đã trả 1.550.000.000 đồng và nhận nhà. Bà N cam kết 03 tháng sẽ làm giấy tờ chủ quyền nhà đất cho ông Đ. Nhưng khi tiến hành làm hồ sơ chuyển nhượng thì bà N được thông báo là đất thuộc khu quy hoạch cây xanh và đường giao thông nên không T sang tên cho ông Đ được. Vợ ông Đ là bà M có đến liên hệ với bà N, bà N đã thông báo cho bà M biết nguyên nhân chưa làm giấy chủ quyền nhà được và bà M đồng ý chờ đợi và thỏa thuận thời hạn đến tháng 12/2017 nếu không làm được thì bên trả lại nhà, bên trả lại tiền, thỏa thuận không lập thành văn bản. Ngày 07/7/2018 bà N thông báo với ông Đ về việc nếu mua bán thì hai bên bàn bạc để giải quyết, trường hợp ông Đ không mua nữa thì bà trả lại tiền cho ông Đ và hỗ trợ ông Đ thêm 200.000.000 đồng nhưng ông Đ không trả lời.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 29/3/2017 giữa với ông Đ, bà N đồng ý với giá của Hội đồng định giá ngày 24/10/2019 và đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận, cùng với khoản tiền bồi thường là 450.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

**** Bị đơn ông Huỳnh Ngọc Đ trình bày**:*

Ông xác định việc mua bán nhà giữa ông và bà N là mua đứt bán đoạn. Bà N đã lừa dối ông khi cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có

thật, thể hiện trong vi bằng ở việc sửa ngày tháng cấp giấy, sửa nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng cho ông và còn cam kết trong thỏa thuận là chuyển nhượng cho ông toàn bộ đất thổ cư. Việc bà N chuyển nhượng phần đất mà hiện nay ông T đang đứng tên quyền sử dụng đất, đất đã bị quy hoạch cây xanh mà vẫn xây dựng nhà không phép để bán là lừa dối ông. Đối với việc mua bán nhà ông xác định đã trả bà N 1.550.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng sẽ trả ngay khi bà N hoàn tất đăng bộ chủ quyền nhà và đất cho ông, nếu bà N không làm được thì không trả 300.000.000 đồng mà dùng để đóng thuế cho nhà nước. Đối với việc bà N yêu cầu hủy thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 29/3/2017 ông không đồng ý vì nhà ông đã sửa chữa và được cấp số nhà, ông thực sự cần nhà để sử dụng.

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

1. Bà Đào Thị M trình bày:

Tôi là vợ của ông Huỳnh Ngọc Đ. Tôi không đồng ý thỏa thuận trả nhà, nhận tiền như bà N trình bày. Tôi thống nhất với ý kiến của ông Đ.

2. ***Ông Đào Minh T và bà Trần Thị B***: Có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 812/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:**

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị N:

Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 90 B1 đường T, khu phố x, phường T, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 85 m^2 thuộc một phần thửa 821 tờ bản đồ 59 (thửa cũ 16 theo tài liệu năm 2003) phường T, quận Thủ Đức theo biên bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 giữa bà Vũ Thị N và ông Huỳnh Ngọc Đ.

Bà Vũ Thị N phải trả lại cho ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Đào Thị M số tiền 1.550.000.000 đồng (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 479.808.209 đồng (bốn trăm bảy mươi chín triệu tám trăm lẻ tám ngàn hai trăm lẻ chín đồng), tổng cộng là 2.029.808.209 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu tám trăm lẻ tám ngàn hai trăm lẻ chín đồng).

Ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Đào Thị M phải giao trả lại cho bà Vũ Thị N căn nhà và đất có số 90 B1 đường T, khu phố x, phường T, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bà N trả cho ông Đ, bà M số tiền 2.029.808.209 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu tám trăm lẻ tám ngàn hai trăm lẻ chín đồng).

Kể từ ngày bà M ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Vũ Thị N chậm trả số tiền nêu trên thì bà N còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tại thời điểm trả nợ.

Chi phí đo vẽ, phí định giá tài sản bà Vũ Thị N phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng bà N đã nộp.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 28/11/2019, bị đơn ông Huỳnh Ngọc Đ có đơn kháng cáo cho rằng giá đất giao dịch mua bán giữa bà N và ông Đ là đất thổ cư nhưng tòa án sơ thẩm xác định tài sản mua bán là giá đất trồng cây lâu năm trên đất quy hoạch là không đúng, ông yêu cầu định giá lại theo giá đất thổ cư để xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn có ý kiến: Yêu cầu định giá lại phần đất theo giá thị trường vì khi giao dịch chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư, không phải đất trồng cây hàng năm khác. Khi chuyển nhượng bà N chỉ dùng bản photo Giấy chứng nhận, không có bản sao y hay bản chính, bà N đã lừa bị đơn làm cho bị đơn nhầm tưởng là đất thổ cư, còn hạn sử dụng nên mới đồng ý mua, bị đơn cũng có lỗi trong việc không tìm hiểu nguồn gốc đất và giấy tờ pháp lý về đất.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày: Việc định giá không đúng thủ tục, thời điểm bà N giao dịch chuyển nhượng đất đã quy hoạch công viên cây xanh nhưng bà N không thông báo cho ông Đ, bà M biết, bà N đã tự ý sửa nội dung trong Giấy chứng nhận bản photo để bán đất cho ông Đ, bà N không photo phần cập nhật sang tên ông T nên ông Đ không biết đất bà N bán cho ông Đ hiện nay đang đứng tên ông T. Lỗi hoàn toàn của bà N nên bà N phải bồi thường chênh lệch giá đất theo giá thị trường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M không có ý kiến.

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

+ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. 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: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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] **Về thời hạn kháng cáo**:

Tòa án nhân dân quận Thủ Đức xét xử sơ thẩm vào ngày 15/11/2019 đến ngày 28/11/2019 ông Huỳnh Ngọc Đ có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì kháng cáo trong thời hạn luật định.

[2] **Về tố tụng**: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đều có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M có mặt; ông T và bà Bắc có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] **Về nội dung:**

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý với giá đất mà tòa án cấp sơ thẩm đã định giá, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm định giá đất theo giá đất thổ cư thực tế tại địa phương để buộc bà N bồi thường cho ông Đ trong trường hợp không T tiếp tục mua bán được, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc nhà đất số 90 B1 đường T, khu phố x, phường T, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa 821 tờ bản đồ 59, phường T, quận Thủ Đức của ông Nguyễn T và bà Tạ Thị N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00080 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 25/01/2006. Sau đó ông T, bà N chuyển nhượng phần đất trên cho bà Vũ Thị N và ngày 30/5/2011, bà N được cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phần cập nhật có ghi chú "*Vị trí nhà đất một phần thuộc đất cây xanh, một phần thuộc đất giao thông theo bản đồ quy hoạch chi tiết 1/2000 công viên văn hóa thể dục thể thao phường T duyệt theo quyết định số 1622/QĐ.UBND ngày 20/8/2008 của ủy ban nhân dân quận Thủ Đức*". Ngày 20/10/2012, bà N chuyển nhượng cho ông T 200m2 đất nhưng do không tách thửa được nên khi công chứng mua bán bà N công chứng mua bán toàn bộ 515m^2 trong giấy chứng nhận cho ông T và cập nhật sang tên ông T, bà Bắc vào ngày 30/5/2011. Ông T và bà N thỏa thuận sau khi cập nhật sang tên cho ông T thì ông T có trách nhiệm chuyển ngược lại cho bà N 315 m^2 thể hiện tại Giấy biên nhận đặt cọc mua bán sang nhượng đất ngày 20/10/2012 có ghi "Hẹn đến ngày 05/11/2012 hai bên ra công chứng ký sang tên nguyên sổ với diện tích 515 m^2 cho anh Trí và anh Trí viết giấy tay sang nhượng lại cho chị Nga 315 m^2". Ngày 08/11/2012, ông T và bà N tiếp tục lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất thỏa thuận ông T bán ngược lại cho bà N lô đất diện tích 315 m^2 thuộc một phần thửa 821 tờ bản đồ 59, phường T, quận Thủ Đức. Ông T xác nhận đã nhận đủ tiền của bà N nhưng cho đến nay ông T vẫn chưa thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N.

Ngày 06/3/2017 bà N lập hợp đồng đặt cọc, mua bán nhà đất, thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc Đ một phần đất thổ cư 105 m^2 thuộc một phần thửa 821 tờ bản đồ 59, phường T, quận Thủ Đức. Ngày 29/3/2017 bà N và ông Đ lập biên bản thỏa thuận, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 85 m^2 (toàn bộ là đất thổ cư) là đúng với diện tích thực tế ông Đ sử dụng. Ông Đ xác định khi giao dịch nhận chuyển nhượng đất với bà N thì bà N chỉ cung cấp cho ông Đ bản photo giấy chứng nhận ghi loại đất là đất thổ cư, không phải đất trồng cây hàng năm khác, không T hiện phần thông tin quy hoạch, thông tin đã cập nhật sang tên chủ sở hữu cho ông T. Ông Đ thừa nhận không tìm hiểu nguồn gốc đất, giấy tờ pháp lý liên quan đến đất chuyển nhượng mà chỉ dựa vào thông tin trên giấy

chứng nhận photo của bà N cung cấp nên việc nhầm tưởng đất thổ cư và đất trồng cây hằng năm khác cũng do một phần lỗi của ông Đ, bà M.

Xét, quá trình chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn T và bà Tạ Thị N sang cho bà Vũ Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T đều sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00080 do UBND quận Thủ Đức cấp cho ông Nguyễn T và bà Tạ Thị N ngày 25/1/2016 sau đó cập nhật sang tên bà Vũ Thị N, ông Nguyễn Đức T tại mục 7 Phần 2 của Giấy chứng nhận nói trên ghi "…thời hạn sử dụng đất còn lại 13 năm, đến ngày 22/7/2019…". Như vậy, đến thời điểm xét xử sơ thẩm (15/11/2019) thì phần đất 515m^2 tại Giấy chứng nhận này đã hết thời hạn sử dụng đất nên yêu cầu của ông Đ, bà M yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất là không có cơ sở chấp nhận do vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 118 Luật nhà ở và Điều 188 Luật đất đai 2013 xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Đ, bà M là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vô hiệu do bị lừa dối được quy định tại điều 123, Điều 127 Bộ luật dân sự 2015 nên cần phải hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2017 giữa bà N và vợ chồng ông Đ, bà M là đúng và căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: "…*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*…" buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phía bà N phải hoàn trả lại cho ông Đ bà M số tiền 1.550.000.000 đồng tiền bán nhà đã nhận. Ông Đ, bà M phải hoàn trả bà N phần nhà đất có diện tích 85 m2 thuộc một phần thửa 821 tờ bản đồ 59, phường T, quận Thủ Đức.

Về lỗi, ông Đ xác định khi giao dịch nhận chuyển nhượng đất với bà N thì bà N chỉ cung cấp cho ông Đ bản photo giấy chứng nhận ghi loại đất là đất thổ cư, không phải đất trồng cây hàng năm khác, không T hiện phần thông tin quy hoạch, thông tin đã cập nhật sang tên chủ sở hữu hợp pháp đứng tên ông T. Ông Đ thừa nhận do không tìm hiểu nguồn gốc đất, giấy tờ pháp lý liên quan đến đất chuyển nhượng mà chỉ dựa vào thông tin trên giấy chứng nhận photo do bà N cung cấp nên nhầm tưởng đất chuyển nhượng là đất thổ cư nhưng thực tế tại thời điểm giao dịch mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác làm cho giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu không T thực hiện được cũng do một phần lỗi của ông Đ, bà M. Phía bà N có lỗi trong việc bà N chưa thực hiện thủ tục công chứng mua bán từ ông T sang tên bà N, chưa cập nhật sang tên chủ sử dụng đất hợp pháp cho bà N mà bà N đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng với ông Đ, bà M là vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Đối với giao dịch này hai bên đều có lỗi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn do lỗi bà N và buộc bà N bồi thường toàn bộ thiệt hại cho phía ông Đ, bà M là chưa chính xác, do sau khi xét xử sơ thẩm bà N không kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giữ nguyên như bản án sơ thẩm. Vì vậy, buộc bà N phải hoàn trả lại cho ông Đ bà M số tiền 1.550.000.000 đồng tiền bán nhà đã nhận và phải bồi thường cho ông Đ, bà M phần chênh lệch giá đất là 479.808.209 đồng (tương

đương chênh lệch giá đất của 83,8% giá trị hợp đồng), tổng cộng là 2.029.808.209 đồng theo biên bản định giá ngày ngày 24/10/2019 nên bà N không phải thực hiện việc bồi thường một lần nữa về chênh lệch giá đất đối với loại đất thổ cư và đất trồng cây hàng năm khác như yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà M.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Đ là người cao tuổi nên cần áp dụng điểm đ, khoản 1, Điều 12 của 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, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Huỳnh Ngọc Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 29 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;

- Áp dụng Điều 123, 127, 131 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 812/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị N:

Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 90 B1 đường T, khu phố x, phường T, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 85 m^2 thuộc một phần thửa 821 tờ bản đồ 59 (thửa cũ 16 theo tài liệu năm 2003) phường T, quận Thủ Đức theo biên bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 giữa bà Vũ Thị N và ông Huỳnh Ngọc Đ.

Bà Vũ Thị N phải trả lại cho ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Đào Thị M số tiền 1.550.000.000 đồng (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 479.808.209 đồng (bốn trăm bảy mươi chín triệu tám trăm lẻ tám ngàn hai trăm lẻ chín đồng), tổng cộng là 2.029.808.209 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu tám trăm lẻ tám ngàn hai trăm lẻ chín đồng).

Ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Đào Thị M phải giao trả lại cho bà Vũ Thị N căn nhà và đất có số 90 B1 đường T, khu phố x, phường T, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bà N trả cho ông Đ, bà M số tiền 2.029.808.209

đồng (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu tám trăm lẻ tám ngàn hai trăm lẻ chín đồng).

Kể từ ngày bà M ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Vũ Thị N chậm trả số tiền nêu trên thì bà N còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tại thời điểm trả nợ.

Chi phí đo vẽ, phí định giá tài sản bà Vũ Thị N phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng bà N đã nộp.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vũ Thị N phải chịu án phí 72.896.164 đồng (bảy mươi hai triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn một trăm sáu mươi bốn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.250.000 đồng (hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0023278 do chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức lập ngày 25/12/2018, bà N còn phải nộp thêm số tiền là 43.646.164 đồng (bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi sáu ngàn một trăm sáu mươi tư đồng)

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Ngọc Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 (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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 15).

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

Trần Thị Quỳnh Châu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN	**THẨM PHÁN**	**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Uông Văn Tuấn	**Trịnh Đắc Phú**	**Trần Thị Quỳnh Châu**