

Bản án số: 1071/2018/DS-PT

Ngày: 20-11-2018

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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1. Ông Trịnh Đắc Phú
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – 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 tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 20 tháng 11 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 495/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án sơ thẩm số 700/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5122/2018/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Ngọc N, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 6/20 Đường T, Phường Y, quận Tân B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị H - Luật sư, Văn phòng luật sư Trương Thị H, thuộc Đoàn luật sư Tp. Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 89-91 Đường U, phường I, Quận O, Tp. Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Phan Nam P, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 2/12 Đường P, Phường A, quận Tân B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn L - Luật sư Văn phòng luật sư Trần Văn L thuộc Đoàn luật sư Tp. Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 47 Đường S, Phường D, quận Tân B, Tp. Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Vũ Quyết T, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 2/12 Đường P, Phường A, quận Tân B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của Ông Vũ Quyết T: Ông Trần Văn L - luật sư Văn phòng luật sư Trần Văn L thuộc Đoàn luật sư Tp. Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 47 Đường S, Phường D, quận Tân B, TP. Hồ Chí Minh.

3.2 Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G

Trụ sở: 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1982, chức vụ - Giám đốc (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Bùi Ngọc N, bị đơn – Bà Phan Nam P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn – ông Bùi Ngọc N trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Năm 2002, ông N mua một lô đất bằng giấy tay của bà Lê Thị L. Năm 2005, ông tự xây nhà không phép và được cấp số là 82 Đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2012, ông N tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và QSHNƠ nhưng vẫn chưa được nhận Giấy chứng nhận QSDĐ và QSHNƠ vì chưa được Nhà nước cho đóng tiền thuế nhà đất.

Thông qua người môi giới tên H, ngày 25/8/2013 ông và Bà Phan Nam P đã ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” thỏa thuận về việc mua bán toàn bộ căn nhà tại số 82 Đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do chưa được nhận Giấy chứng nhận QSDĐ và QSHNƠ nên ông và bà P không thể thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà ở tại phòng công chứng được. Hai bên đã thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì sẽ lập hợp đồng mua bán nhà bằng hình thức lập Vi bằng tại Văn Phòng Thừa phát lại Quận O.

Nội dung “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 25/8/2013 hai bên thống nhất phương thức thanh toán thành 04 đợt:

Đợt 1: bên mua đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Đợt 2: thanh toán tiếp 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng ngay sau khi hoàn tất việc lập Vi bằng.

Đợt 3: thanh toán tiếp 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay sau khi hoàn tất việc mua bán tại Phòng công chứng.

Đợt 4: thanh toán 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng khi ra chủ quyền mang tên Bà Phan Nam P.

Bà Phan Nam P đã thanh toán cho ông N đợt 01 và đợt 02 với tổng số tiền là 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng, được lập Vi bằng số 1079/2013/VB-TPLQ1 ngày 02/10/2013 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận O. Đồng thời ông N đã giao căn nhà số 82 Đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phan Nam P quản lý sử dụng từ đó đến nay. Cùng ngày 02/10/2013, ông đã lập Giấy ủy quyền cho Bà Phan Nam P thay mặt ông liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục nộp và nhận hồ sơ kê khai thuế, nộp thuế, xin cấp và nhận bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ và QSHNƠ cho căn nhà số 82 Đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ sự ủy quyền của ông N thì bà Phan Nam P đã làm thủ tục đóng thuế và nhận bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ và QSHNƠ của căn nhà này. Sau khi đóng thuế xong, bà P yêu cầu ông phải trả tiền đóng thuế là 223.000.000 (hai trăm hai mươi ba triệu) đồng nhưng không đưa biên lai thu tiền thuế và không thông báo tiến độ công việc, tự động đi đóng thuế mà không thông báo với ông nên ông không đồng ý. Mặc dù ông đã yêu cầu bà P phải thông báo tiến độ công việc đóng thuế theo giấy ủy quyền giữa ông và bà P nên từ đó hai bên phát sinh mâu thuẫn. Hai bên nhiều lần thương lượng nhưng vẫn không thể tiếp tục ra công chứng hợp đồng mua bán nhà. Sau đó bà P có yêu cầu ông phải trả cho bà P tổng số tiền là 5.700.000.000 (Năm tỷ bảy trăm triệu) đồng (gồm: trả lại số tiền 2.300.000.000 đồng, trả tiền thuế 223.000.000 đồng và số tiền chênh lệch 3.177.000.000 đồng) thì sẽ hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên. Ông không đồng ý với điều kiện bà P đưa ra nên đã xảy ra tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện và đơn bổ sung khởi kiện, ông N yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 25/8/2013 và hủy hợp đồng mua bán nhà được lập Vi bằng số 1079/2013/VB-TPLQ1 ngày 02/10/2013 giữa ông Bùi Ngọc N và Bà Phan Nam P tại Văn phòng Thừa phát lại Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tại số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu Bà Phan Nam P và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G trả nhà đất tại số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu Bà Phan Nam P phải trả toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số 82

đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Ngọc N. Ông N sẽ trả lại cho Bà Phan Nam P số tiền Bà Phan Nam P đã thanh toán đợt 1 và đợt 2 tổng cộng là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng) và trả lại tiền thuế bà P đã đóng là 223.000.000 đồng (hai trăm hai mươi ba triệu đồng).

- Yêu cầu Tòa án giải quyết phần sửa chữa căn nhà số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G do Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo pháp luật với số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu) đồng.

Đối với số tiền bà P đã cho công ty G thuê nhà từ đó đến nay, ông hoàn toàn tự nguyện không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết đối với số tiền này.

Giấy ủy quyền cho bà P thực hiện việc đóng thuế và nhận giấy tờ nhà của ông và bà P đã kết thúc, ông không có tranh chấp gì về giấy ủy quyền này.

Ông N có cho ông H số tiền mỗi giới 30.000.000 đồng nhưng đây là sự tự nguyện của ông nên ông không yêu cầu giải quyết và đề nghị không đưa ông H vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đây là tài sản của cá nhân ông, thời điểm mua nhà ông đang độc thân, không ai tham gia vào việc góp vốn hay mua bán căn nhà này.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông N có ý kiến như sau: Ông không chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng mua bán nhà của bị đơn, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu trả số tiền mua bán nhà là 2.300.000.000 đồng và tiền thuế là 223.000.000 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường số tiền bồi thường là 3.177.000.000 đồng ông không đồng ý do ông không có lỗi trong việc này.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng giao dịch mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch không hợp pháp, không phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng chấm dứt hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Yêu cầu bị đơn phải giao nhà cho nguyên đơn cùng các giấy tờ nhà bị đơn đang giữ của nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn chấp nhận một phần phản tố của bị đơn đối với số tiền đã thực hiện mua bán nhà là 2.300.000.000 đồng và tiền thuế là 223.000.000 đồng. Và xin tự nguyện trả cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu bồi thường số tiền 3.177.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 19/12/2017 và lời khai của bị đơn – Bà Phan Nam P trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Qua môi giới tên Quang H (trên đường H) bà biết ông Bùi Ngọc N cần bán căn nhà số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có nói về yêu cầu của bà cho môi giới là căn nhà này phải có giấy tờ hợp lệ bà mới mua nên Quang H đã đưa cho bà bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở của căn nhà này. Bà thấy giấy tờ nhà đã mang tên ông N nên bà tin lời ông H và đã đặt cọc mua nhà với số tiền 100.000.000 đồng. Trước khi đặt cọc bà có nói chuyện với ông N thông qua điện thoại. Ông N là chủ nhà đồng ý giao số tiền đặt cọc cho ông H nên bà đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc bà mới gặp trực tiếp ông N thì ông N mới thông báo căn nhà này chưa đóng thuế cho Nhà nước, vì vậy chưa được nhận sổ hồng. Bà có đến Ủy ban phường để tìm hiểu tình trạng pháp lý của căn nhà và được biết căn nhà này chưa được nhận sổ hồng do chưa đóng thuế theo chủ trương của nhà nước. Nhưng bà vẫn đồng ý tiếp tục mua bán do bà tin tưởng rằng căn nhà này chỉ còn phần đóng thuế là nhận sổ hồng.

Ngày 02/10/2013, bà và ông N đã tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà tại Văn phòng thừa phát lại Quận O bằng cách lập vi bằng và tiếp tục giao cho ông N số tiền mua bán nhà là 2.200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) được sử dụng để đóng thuế tiền SDD, đóng thuế TNCN cho ông N. Cùng ngày ông N lập giấy ủy quyền cho bà được thay mặt ông N làm tất cả các thủ tục thuế và nhận giấy tờ nhà đối với căn nhà này, bà đã thực hiện xong việc ủy quyền này.

Sau khi giao số tiền nêu trên bà đã nhận nhà từ ông N vào ngày 02/10/2013. Thời điểm giao nhà thì đang có người thuê căn nhà này tên Nguyễn Văn K nên bà và ông N thỏa thuận giao cho bà là người sẽ tiếp tục cho ông Nguyễn Văn K thuê lại căn nhà đến tháng 09/2015 thì chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông K. Đến ngày 01/12/2015, bà tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với Ông Nguyễn Văn T. Ông T thuê nhà để đặt cơ sở in quảng cáo L sau này đổi tên là Công ty G từ đó cho đến nay. Sau khi nhận nhà ông T đã sửa chữa lại cho phù hợp mục đích sử dụng của ông T, toàn bộ số tiền sửa chữa lắp đặt điện 03 pha do ông T tự trả. Từ khi ông N giao nhà thì bà có sửa nhà như nâng nền, nâng mái do nhà bị dột và một số thứ lặt vặt khác nhưng bà không nhớ số tiền đã sửa nhà nên bà không có yêu cầu về phần sửa nhà này. Bà tự nguyện chịu toàn bộ số tiền bà đã sửa nhà, bà không yêu cầu ông N phải trả cho bà số tiền này, nên bà không có yêu cầu định giá đối với phần bà đã sửa chữa và không yêu cầu xem xét giải quyết phần này. Ngày 18/4/2018, hai bên ra phòng công chứng để thực hiện hoàn thiện hình thức mua bán nhà theo yêu cầu của Tòa nhưng hai bên không thực hiện được vì theo bà hiểu thì ông N yêu cầu bà đưa thêm 1.000.000.000 đồng mới ký hợp đồng công chứng mua bán nhà nhưng bà không có tiền nên không thực hiện được việc công chứng mua bán nhà.

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có các yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện thủ tục mua bán nhà mà hai bên đã thỏa thuận.

- Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì đề nghị ông N phải trả cho bà số tiền mua bán nhà là 2.300.000.000 đồng, tiền thuế là 223.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 3.177.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền yêu cầu là 5.727.000.000 đồng.

Hiện nay bà đang giữ các giấy tờ nhà của ông N như sau: 01 bản chính giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791117, ngày cấp 22/11/2012 cấp cho ông Bùi Ngọc N; 01 bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 01 bản chính Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 01 bản chính Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 03 bản giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 18/10/2016 tại kho bạc nhà nước quận B. Bà sẽ trả cho ông N toàn bộ giấy tờ này ngay sau khi ông N thực hiện việc trả tiền cho bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông N yêu cầu giải quyết số tiền sửa chữa nhà mà Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G đã sửa chữa là 80.000.000 đồng, bà đồng ý với số tiền này và không yêu cầu thẩm định giá đối với phần sửa chữa này và nếu Tòa phán quyết ai nhận nhà thì người đó phải trả số tiền này cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G, bà không tranh chấp gì đối với yêu cầu này.

Bà cũng có cho ông H số tiền môi giới 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Số tiền này bà tự nguyện cho ông H nên không tranh chấp. Hiện nay bà cũng không biết ông H đang ở đâu và ông H cũng không liên quan gì đến vụ án nên đề nghị Tòa án không đưa ông H vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Số tiền nộp thuế là 223.000.000 đồng bà đã thay nộp cho ông N, bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N trả lại cho bà trên số tiền bà đã đóng theo biên lai.

Giấy ủy quyền ngày 02/10/2013 lập giữa bà và ông N đã kết thúc, bà đã thực hiện hết các công việc được ủy quyền và không còn tranh chấp gì đối với ủy quyền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Vũ Quyết T trình bày tại bản tự khai ngày 19/12/2017 và quá trình tham gia tố tụng như sau: Ông là chồng của Bà Phan Nam P, ông có cùng ý kiến với phần trình bày của bà P. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị thi hành án ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G do Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo pháp luật trình bày tại bản tự khai ngày 09/3/2018 và 03/7/2018 như sau: Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G. Ngày 01/12/2015, Công ty có ký hợp đồng thuê nhà với Bà Phan Nam P và Ông Vũ Quyết T. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê nhà là 02 năm (từ ngày 01/12/2015 đến ngày 01/12/2017). Giá thuê nhà từ tháng thứ nhất đến tháng thứ 6 là 7.000.000 đồng/tháng, từ tháng thứ 7 trở đi là 8.000.000 đồng/tháng. Công ty đã đặt cọc thuê nhà số tiền 20.000.000 đồng. Mục đích thuê làm trụ sở của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G. Nay hợp đồng đã hết hạn, hai bên chưa tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận Công ty vẫn tiếp tục thuê căn nhà trên và vẫn trả tiền thuê nhà hàng tháng như các bên đã thỏa thuận trước đây. Trong quá trình sử dụng căn nhà trên, Công ty có đầu tư, sửa chữa, nâng cấp căn nhà trên cho phù hợp với công việc của Công ty. Giá trị sửa chữa là 80.000.000 đồng. Đối với số tiền đặt cọc và sửa chữa căn nhà nêu trên Công ty không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp Công ty sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Riêng đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc giải quyết số tiền sửa chữa nhà thì thống nhất với việc bồi thường số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000 đồng như nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận, nếu Tòa buộc bà P phải trả nhà cho ông N thì Công ty đồng ý để ông N trả lại số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000 đồng cho Công ty. Công ty không yêu cầu Tòa án định giá phần sửa chữa nhà mà Công ty đã làm. Công ty không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 700/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Bùi Ngọc N và Bà Phan Nam P được lập từ “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất” lập ngày 25/8/2013 giữa bên nhận đặt cọc là ông Bùi Ngọc N, bên đặt cọc là Bà Phan Nam P và Vi bằng của Văn phòng thừa phát lại Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/10/2013 giữa các bên tham gia là ông Bùi Ngọc N và Bà Phan Nam P là giao dịch dân sự vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa ông Bùi Ngọc N và Bà Phan Nam P. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng tiền đã giao dịch mua nhà, 223.000.000 (hai trăm hai mươi ba triệu) đồng tiền thuế và số tiền bồi thường chênh lệch giá do hợp đồng vô hiệu là 1.248.977.878 (một tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi tám) đồng.

3/ Buộc ông Bùi Ngọc N có trách nhiệm trả cho Bà Phan Nam P tổng số tiền là 3.807.977.878 (ba tỷ tám trăm lẻ bảy triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi tám) đồng (bao gồm: 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng là tiền giao dịch mua bán nhà, 223.000.000 (hai trăm hai mươi ba triệu) đồng là tiền đóng thuế và số tiền bồi thường chênh lệch giá là 1.248.977.878 (một tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi tám) đồng).

4/ Buộc Bà Phan Nam P và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G phải giao trả căn nhà số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Ngọc N.

5/ Buộc Bà Phan Nam P phải trả tất cả các giấy tờ sau cho ông Bùi Ngọc N bao gồm: 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791117, số vào sổ cấp GCN: CH09199 ngày cấp 22/11/2012 cấp cho ông Bùi Ngọc N; 01 bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 01 bản chính Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 01 bản chính Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 03 bản giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 18/10/2016 tại kho bạc nhà nước quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Ngọc N về việc trả số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G.

7/ Dành cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G quyền khởi kiện đối với số tiền đặt cọc thuê nhà trong một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Các bên cùng thực hiện các nghĩa vụ nói trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Ngọc N phải nộp án phí sơ thẩm số tiền là 108.159.558 (một trăm lẻ tám triệu một trăm năm mươi chín nghìn năm trăm năm mươi tám) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.500.000 (bốn mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp số 0001520, ngày 09/11/2017 và số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029449, ngày 05/6/2018 cùng của cơ quan Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N còn phải nộp thêm số tiền là 64.659.558

(sáu mươi tư triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn năm trăm năm mươi tám) đồng.

Bà Phan Nam P phải chịu số tiền án phí là: 68.760.664 (sáu mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn sáu trăm sáu mươi tư) đồng đối với phần phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp là 56.863.500 (năm mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029348, ngày 28/5/2018 của cơ quan Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà P còn phải nộp thêm số tiền là 11.897.164 (mười một triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn một trăm sáu mươi tư) đồng.

Chi phí thẩm định giá tài sản là 3.000.000 (ba triệu) đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí định giá. Ông N là người đã đóng tạm ứng, bà P có nghĩa vụ trả cho lại ông N số tiền là 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/9/2018, bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 12/9/2018, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm về phần xét lỗi và bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phía nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo như sau: Ông N không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi ngang nhau. Ông N xác định ông có lỗi nhưng lỗi ít hơn bà P trong việc hợp đồng vô hiệu. Vì vậy ông N chỉ đồng ý trả cho bà P tương đương 25% tiền chênh lệch, lý do: Khi bà P mua nhà ông N đã thông báo cho biết rõ tình trạng pháp lý, thủ tục do bà P thực hiện, từ thời điểm ký vi bằng đến nay bà P đã nhận nhà và hưởng lợi từ việc cho thuê và còn hưởng lợi từ tiền sửa nhà 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng do Ông Nguyễn Văn T bỏ ra.

Phía bị đơn trình bày nội dung kháng cáo như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P. Vì đây không phải là hợp đồng mua bán nhà mà là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà có điều kiện. Bà P không đồng ý việc Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu. Vì lỗi không thực hiện được hợp đồng hoàn toàn do ông N.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N tranh luận:

Khi các bên giao dịch ký hợp đồng ngày 25/8/2013 thì căn nhà số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định. Vì nguyên đơn tuy đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất từ năm 2012 nhưng chưa có quy định về giá để đóng thuế nên cơ quan có thẩm quyền chưa giao giấy tờ nhà đất cho nguyên đơn.

Giao dịch ngày 25/8/2013 ghi là “hợp đồng đặt cọc” nhưng chính là hợp đồng mua bán, vì trên cơ sở giao dịch ngày 25/8/2013, nguyên đơn đã được nhận tiền đợt 2 và giao nhà cho bị đơn. Nhưng dù là giao dịch đặt cọc hay mua bán thì cũng không phù hợp pháp luật và bị vô hiệu. Án sơ thẩm tuyên giao dịch trên vô hiệu là có cơ sở. Mặt khác, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt việc mua bán, chỉ mâu thuẫn về giá cả, vấn đề giải quyết trên cơ sở trả bao nhiêu tiền với nhau. Chính vì hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định buộc thực hiện hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng là không đúng.

Về lỗi: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá lỗi, chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P và ông T tranh luận:

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, vì lý do hủy hợp đồng của nguyên đơn là không đồng ý về tiền thuế. Việc nguyên đơn cho rằng bà P không thông báo công việc được ủy quyền là không có cơ sở. Mặc dù giấy ủy quyền không ghi bà P phải thông báo công việc được ủy quyền cho ông N, luật dân sự có quy định phải thông báo và thực tế bà P đã thông báo nhiều lần cho ông N kể từ khi có thông báo được đóng thuế cho đến khi ra mức thuế phải đóng.

Về lỗi: Hợp đồng vô hiệu không phải do vi phạm điều cấm mà do nguyên đơn không mong muốn thực hiện hợp đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có chỗ nào ghi ông N chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngay từ đầu ông N đã gian dối, cung cấp thông tin không đúng sự thật. Lỗi thứ 2: giấy ủy quyền ông N cam kết chịu trách nhiệm về công việc người được ủy quyền làm. Vì căn nhà này có đủ điều kiện để giao dịch nên Tòa cấp sơ thẩm đã ra quyết định buộc hoàn thiện hình thức của hợp đồng là đúng. Ông N đã thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 28/5/2018, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ông N cũng khẳng định ông không muốn thực hiện hợp đồng với bà P. Như vậy, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do ông N, do giá nhà đất tăng cao nên ông N đã thay đổi ý định.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Vũ Quyết T tranh luận: Ông không đồng ý với ý kiến của luật sư phía nguyên đơn cho rằng các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, chỉ còn tranh chấp về số tiền hoàn trả.

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

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Hồ sơ, tài liệu vụ án thể hiện: Ngày 25/8/2013, ông Bùi Ngọc N và Bà Phan Nam P ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất. Theo hợp đồng này thì giữa bên nhận cọc (bên A) ông N và bên đặt cọc (bên B) bà P có nội dung thỏa thuận “Bên A đồng ý bán nhà đất cho bên B theo phương thức bán bao ra quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Hợp đồng cũng nêu bên A bán nhà, đất cho bên B căn nhà số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có số thửa 328 tờ bản đồ số 4 (Tl.2005). Tổng diện tích 79,10m². Giá chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng, phương thức thanh toán được chia làm 04 lần:

Lần 1: bên B đặt cọc cho bên A 100.000.000 đồng.

Lần 2: Sau khi hoàn tất việc lập vi bằng tại phòng công chứng bên B thanh toán tiếp 2.200.000.000 đồng.

Lần 3: Ngay sau khi hoàn tất việc mua bán tại phòng công chứng B sẽ thanh toán tiếp cho bên A số tiền 200.000.000 đồng.

Lần 4: Còn lại 50.000.000 đồng khi nào ra chủ quyền mang tên B và đóng xong phần thuế thu nhập cá nhân của bên A (nếu có) bên B sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại cho bên A ngay sau khi nhận được chủ quyền.

Trên thực tế giữa hai bên ông N – bà P đã thực hiện việc mua bán (bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền cọc 100.000.000 đồng và khi hai bên đi lập vi bằng bà P đã giao thêm cho ông N số tiền 2.200.000.000 đồng). Việc này được xác nhận bởi vi bằng ngày 02/10/2013 thể hiện ông N đã nhận của bà P số tiền 2.300.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 25/8/2013.

Căn cứ công văn số 141/UBND ngày 17/01/2018 của Ủy ban nhân dân phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ngày 18/10/2016, ông N

nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, việc ông N không ra công chứng sang tên cho bà P theo thỏa thuận, nay lại không tiếp tục thực hiện hoàn thiện về mặt hình thức theo yêu cầu của Tòa là lỗi hoàn toàn của bên bán – ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N khai: Ông N có giao bản photocopy giấy chủ quyền nhà đất số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H, lý do ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà P là do mất lòng tin. Điều này càng khẳng định bản thân ông N không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 25/8/2013. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi của ông N và bà P tương đương nhau là chưa chính xác mà lỗi hoàn toàn thuộc về ông N.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Phan Nam P, không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Ngọc N, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định ông N phải chịu 100% lỗi trong việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu tính trên phần trượt giá nhà đất theo biên bản định giá của Hội đồng định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập các bên đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/11/2018. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt). Căn cứ Điều 227; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các bên đương sự.

[2.1] Xét “Hợp đồng đặt cọc mua nhà đất” ngày 25 tháng 8 năm 2013 giữa ông Bùi Ngọc N với Bà Phan Nam P (được các bên yêu cầu Văn phòng Thừa Phát Lại Quận O lập “Vi bằng” ghi nhận lại lúc 09 giờ 00 phút ngày 02/10/2013, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tuy hình thức ghi là “Hợp đồng đặt cọc” nhưng nội dung của hợp đồng này thể hiện là hợp đồng mua bán nhà trong đó có phần thỏa thuận về tiền đặt cọc. Phần đặt cọc được các bên thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng là “*Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000đ*”. Tại Điều 5 của hợp đồng các bên thỏa thuận đến ngày

30/9/2013, bên nào từ chối không ra lập vi bằng thì bên đó phải chịu phạt cọc. Như vậy, các tranh chấp xảy ra sau ngày lập vi bằng không còn là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

[2.2] Nội dung thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà còn được các bên ghi nhận tại Điều 6 của hợp đồng: *“Hai bên đồng thỏa thuận bên A bán nhà đất cho bên B căn nhà số 82 đường số Q, kp2 phường R, quận B. Có sổ thửa 328 tờ bản đồ số 4 (TL2005), tổng diện tích 79,10m². Vì lý do nhà chưa đóng thuế đất nên hai bên thống nhất ra lập vi bằng tại Thừa Phát Lại số 524,525,526 Cộng Hòa, Phường A, quận B (phần thuế sử dụng đất do bên A đóng) Thuê mua bán bên nào bên đó đóng. Bên mua đóng thuế trước bạ, bên bán đóng thuế thu nhập cá nhân. Bên A có trách nhiệm hỗ trợ pháp lý cho bên B khi cần cho đến khi ra chủ quyền mang tên B mà không đòi thêm thù lao”*.

[2.3] Theo lời khai thống nhất của ông N và bà P, phù hợp với nội dung các bên đã thỏa thuận tại “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/8/2013 và được ghi nhận tại Vi bằng ngày 02/10/2013 thì ông N đã nhận của bà P số tiền lần 1: đặt cọc 100.000.000 đồng, lần 2: ngay sau khi lập Vi bằng là 2.200.000.000 đồng. Đồng thời ông N đã bàn giao toàn bộ nhà đất và làm giấy ủy quyền cho bà P được quyền thay mặt ông liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục kê khai thuế, nộp thuế, xin cấp và nhận bản chính giấy CNQSHNƠ & QSDĐO. Theo tài liệu nộp thuế của Chi cục thuế quận B và xác nhận của bà P và ông N thì bà P đã đóng hoàn tất nghĩa vụ thuế cho ông N là 223.000.000 (hai trăm hai mươi ba triệu) đồng.

[2.4] Từ những cơ sở đã phân tích trên, có căn cứ xác định tranh chấp giữa các bên là tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà”, không phải là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” như ý kiến trình bày tại đơn kháng cáo của bà P và ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là đúng. Tuy nhiên, nhận định cho rằng Vi bằng ngày 02/10/2013 cũng là hợp đồng mua bán nhà và hủy vi bằng này là không chính xác. Vì căn cứ nội dung vi bằng lập ngày 02/10/2013 thể hiện vi bằng chỉ xác nhận sự việc ông N và bà P ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2013 và ông N đã nhận của bà P 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N và bà P cũng hoàn toàn xác nhận vi bằng không phải là hợp đồng mua bán nhà mà chỉ xác nhận lại sự việc các bên đã ký hợp đồng ngày 25/8/2013 và việc giao nhận tiền. Như vậy, vi bằng là chứng cứ để các bên chứng minh có việc giao dịch mua bán nhà ngày 25/8/2013 và số tiền các bên đã giao nhận với nhau, không phải là hợp đồng mua bán nhà. Vì vậy, cần sửa án sơ thẩm về việc hủy vi bằng.

[2.5] Tại thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán nhà ngày 25/8/2013 thì nhà đất số 82, đường số Q, KP 2, phường R, quận B đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số BM 791117, số vào sổ cấp GCN: CH09199 ngày cấp 22/11/2012 cho ông Bùi Ngọc N. Tuy nhiên, vì lý do khách quan chưa thể đóng thuế nên UBND quận B vẫn chưa giao giấy chứng nhận QSHNƠ và QSDĐƠ cho ông N. Vì vậy, các bên chưa thể ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng theo qui định của pháp luật. Căn cứ cứ theo qui định tại Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 thì các bên chưa tuân thủ điều kiện về hình thức của hợp đồng mua bán nhà nên hợp đồng vô hiệu về hình thức.

[2.6] Trong quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy căn nhà trên của ông N đã được đóng thuế đầy đủ và cơ quan có thẩm quyền đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà cho bà P nhận (theo giấy ủy quyền của ông N) nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định số 01/2018/QĐST-DS ngày 26/3/2018 yêu cầu các bên hoàn thiện hình thức của hợp đồng trong hạn 01 tháng từ ngày nhận quyết định là đúng theo qui định tại điểm b tiêu mục 2.2 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình đối với hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do không tuân thủ điều kiện về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, các bên vẫn không thực hiện được việc ký kết hợp đồng. Vì vậy, giao dịch giữa các bên vô hiệu theo Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005.

[2.7] Xét lỗi của các bên trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu: Lý do phía bà P đưa ra là do ông N yêu cầu bà trả thêm số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng so với giá thỏa thuận ban đầu nên bà không đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N phủ nhận lời khai này của bà P và cho rằng lý do ông không đồng ý ký hợp đồng với bà P là do ông không còn tin tưởng bà P. Lý do này của ông N là không hợp lý. Theo đơn của bà P và ông Thắng (bút lục 66) gửi cho ông N yêu cầu ông N có mặt tại Phòng công chứng X lúc 08 giờ 30 phút ngày 18/4/2018 để hoàn tất thủ tục ký hợp đồng mua bán nhà (có dấu bưu điện). Như vậy, có cơ sở khẳng định khi nhà đất đã có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng, phía bà P hoàn toàn mong muốn ký hợp đồng công chứng để hoàn tất việc mua bán nhà với ông N như đã thỏa thuận nhưng vẫn không thể thực hiện được là do ông N không đồng ý ký hợp đồng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Do đó, lỗi không thực hiện được hợp đồng mua bán nhà hoàn toàn do ông N. Như vậy, ông N phải chịu 100% lỗi trong việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Ý kiến của ông N cho rằng ông chỉ có một phần lỗi tương đương 25% là không có cơ sở chấp nhận.

[2.8] Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng pháp luật. Tuy nhiên, về việc xác định hai bên đều có lỗi ngang nhau là chưa chính xác. Mặt khác, hợp đồng vô hiệu ở đây là vô hiệu về mặt hình thức không phải vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật như cấp sơ thẩm nhận định. Do đó, cần phải sửa án sơ thẩm về phần xác định lỗi như đã phân tích trên.

[2.9] Theo hợp đồng chuyển nhượng giá nhà đất các bên thỏa thuận mua bán là 2.550.000.000 (hai tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền bà P đã giao cho ông N là 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng tương đương 90,196% tổng trị giá nhà đất chuyển nhượng số 82 đường số Q, khu phố E, phường Bình Hưng Hoà, quận B. Theo biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2018 do Hội đồng định giá tài sản định giá thì nhà và đất số 82 đường số Q, khu phố E, phường Bình Hưng Hoà trị giá đất là 5.141.500.000 (năm tỷ một trăm bốn mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng, trị giá nhà là 257.801.250 (hai trăm năm mươi bảy triệu tám trăm lẻ một nghìn hai trăm năm mươi) đồng, tổng cộng = 5.399.301.250 (năm tỷ ba trăm chín mươi chín triệu ba trăm lẻ một nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

[2.10] Theo lời khai thống nhất của các bên đương sự thì trong thời gian bà P quản lý, sử dụng nhà trên có cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G thuê căn nhà này và Công ty có đầu tư sửa chữa nhà hết 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng. Phía bà P, ông N và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G đã thống nhất ông N sẽ trực tiếp trả số tiền này cho Công ty. Vì vậy ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự. Tuy nhiên, cần trừ số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng mà công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G đã sửa chữa nhà, còn bao nhiêu mới tính tỷ lệ trượt giá. Cụ thể: 5.399.301.250 (năm tỷ ba trăm chín mươi chín triệu ba trăm lẻ một nghìn hai trăm năm mươi) đồng (theo giá Hội đồng định giá) – 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng (tiền Công ty bỏ ra sửa chữa) - 2.550.000.000 (hai tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng (theo giá hợp đồng mua bán) = 2.769.301.250 x 90,196% (giá trị thanh toán của hợp đồng) = 2.497.798.955 (hai tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn chín trăm năm mươi lăm) đồng.

[2.11] Như vậy, buộc bà P phải trả nhà cho ông N và ông N phải hoàn trả cho bà P các khoản tiền sau: Tiền nhà đã nhận 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng + tiền thuế 223.000.000 (hai trăm hai mươi ba triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do trượt giá nhà đất cho bà P là 2.497.798.955 (hai tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn chín trăm năm mươi lăm) đồng. Tổng cộng các khoản là: 2.300.000.000 đồng + 223.000.000 đồng + 2.497.798.955 đồng = 5.020.798.955 (năm tỷ không trăm hai mươi triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn chín trăm năm mươi lăm) đồng.

[2.12] Đối với số tiền đặt cọc thuê nhà và tiền thuê nhà giữa Công ty G với bà P, ông T các bên không tranh chấp trong vụ án này nên Tòa không xét. Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra sẽ giải quyết bằng một vụ án khác theo qui định của pháp luật nếu còn thời hiệu, không cần thiết phải tuyên dành quyền khởi kiện cho đương sự.

[2.13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung nên điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp, cụ thể:

Ông Bùi Ngọc N phải nộp án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà P, cụ thể là 113.020.798 (một trăm mười ba triệu không trăm hai mươi nghìn bảy trăm chín mươi tám) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 41.500.000 (bốn mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001520, ngày 09/11/2017 và số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029449, ngày 05/6/2018 cùng của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ ông N còn phải nộp thêm số tiền là 69.520.798 (sáu mươi chín triệu năm trăm hai mươi nghìn bảy trăm chín mươi tám) đồng.

Bà Phan Nam P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận. Được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp 56.863.500 (năm mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029348, ngày 28/5/2018 Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ, bà P còn được nhận lại 56.563.500 (năm mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

[2.14] Chi phí định giá tài sản là 3.000.000 (ba triệu) đồng ông N đã nộp tạm ứng, ông N phải chịu toàn bộ. Bà P không phải chịu.

[2.15] Từ sự phân tích trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P về việc xác định lỗi không thực hiện được việc mua bán nhà hoàn toàn do ông N.

[2.16] Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

[2.17] Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 700/2018/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án.

Yêu cầu kháng cáo của bà P được Tòa chấp nhận nên bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bà P theo biên lai thu số 0030297 ngày 11/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Ngọc N không được Tòa chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 134, Điều 137, Điều 450 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 91, Điều 93 Luật nhà ở 2005; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Bùi Ngọc N.
2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Bà Phan Nam P.
3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 700/2018/DS - ST ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Bùi Ngọc N về việc: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Bùi Ngọc N và Bà Phan Nam P ký ngày 25/8/2013 là hợp đồng dân sự vô hiệu.
 - 3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Bà Phan Nam P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa ông Bùi Ngọc N và Bà Phan Nam P.
 - 3.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng tiền đã giao dịch mua nhà, 223.000.000 (hai trăm hai mươi ba triệu) đồng tiền thuê và số tiền bồi thường chênh lệch giá do hợp đồng vô hiệu là 2.497.798.955 (hai tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn chín trăm năm mươi lăm) đồng.
 - 3.4. Buộc ông Bùi Ngọc N có trách nhiệm trả cho Bà Phan Nam P tổng số tiền là 5.020.798.955 đồng (bao gồm: 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng là tiền giao dịch mua bán nhà, 223.000.000 (hai trăm hai mươi ba

triệu) đồng là tiền đóng thuế và số tiền bồi thường chênh lệch giá là 2.497.798.955 (hai tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn chín trăm năm mươi lăm) đồng.

3.5. Buộc Bà Phan Nam P và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G phải giao trả căn nhà số 82 đường số Q, khu phố E, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Ngọc N.

3.6. Buộc Bà Phan Nam P phải trả tất cả các giấy tờ cho ông Bùi Ngọc N, gồm: 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791117, sổ vào sổ cấp GCN: CH09199 ngày cấp 22/11/2012 cấp cho ông Bùi Ngọc N; 01 bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 01 bản chính Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 01 bản chính Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 12LTH0005784/CCT-LPTB&TK, ngày 29/7/2016; 03 giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 18/10/2016 tại kho bạc nhà nước quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Ngọc N về việc ông N chịu trách nhiệm trả số tiền sửa chữa nhà là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ G.

Thời hạn thi hành án: Các bên cùng thực hiện các nghĩa vụ nói trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Ngọc N phải nộp án phí sơ thẩm là 113.020.798 đồng (một trăm mười ba triệu không trăm hai mươi nghìn bảy trăm chín mươi tám) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.500.000 (bốn mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp số 0001520, ngày 09/11/2017 và số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029449, ngày 05/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ ông N còn phải nộp thêm số tiền là 69.520.798 (sáu mươi chín triệu năm trăm hai mươi nghìn bảy trăm chín mươi tám) đồng.

Bà Phan Nam P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận. Được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp 56.863.500 (năm mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029348, ngày 28/5/2018 Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ, bà P còn được

nhận lại 56.563.500 (năm mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

Chi phí định giá tài sản là 3.000.000 (ba triệu) đồng ông N đã nộp tạm ứng, ông N phải chịu toàn bộ. Bà P không phải chịu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Ông Bùi Ngọc N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai thu số 0030306 ngày 12/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4.2. Bà Phan Nam P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bà P theo biên lai thu số 0030297 ngày 11/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 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).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận B ;
- Chi cục THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa