

Bản án số: 392/2019/DS-PT

Ngày: 09/5/2019

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Lưu Ngọc Thạch**

2. Bà **Nguyễn Thị Huyền**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Thư ký 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: Ông **Phan Văn Kiên** – Kiểm sát viên.

Ngày 09/5/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2019/TLPT-DS ngày 12/3/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 198/2018/DS-ST ngày 10/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Chánh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1319/2019/QĐ-PT ngày 22/3/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 2112/2019/QĐ-PT ngày 10/4/2019 và số 2264/2019/QĐ-PT ngày 16/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Triều Q**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Sơn L1, sinh năm 1981 (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông **Quảng Hiếu H**, sinh năm 1957 (có mặt)

2. Bà **Dur Thị L**, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: A1, xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Vương Soái K, sinh năm 1968 (xin vắng)

Địa chỉ: A2, phường B2, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Nguyên đơn ông Trần Triều Q và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh D trình bày:

Ngày 01/10/2010 ông H, bà L đã ký hợp đồng đặt cọc đồng ý bán cho ông Q toàn bộ nhà và đất tại nền đất số C3 (số E2 đường số 18 –khu dân cư Bình Hưng, huyện Bình Chánh) khu nhà ở Sông Ông Lớn thuộc dự án của Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn với giá 7.500.000.000 đồng. Ngay sau ký hợp đồng ông Q đã thanh toán cho ông H, bà L số tiền 5.000.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận sau 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc phía ông H, bà L có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục giao nhà, sang tên quyền sở hữu cho ông Q; ông Q có nghĩa vụ thanh toán hết số tiền còn lại 2.500.000.000 đồng cho ông H, bà L. Tuy nhiên ông H, bà L không thực hiện đúng theo thỏa thuận. Năm 2011 ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà lập ngày 01/10/2011 và buộc ông H, bà L trả lại cho ông Q số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng. Đơn khởi kiện của ông Q đối với ông H, bà L đã được Tòa án thụ lý và giải quyết bởi bản án số 152/2011/DS-ST ngày 20/12/2011 với nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q và buộc ông H, bà L có trách nhiệm trả lại cho ông Q số tiền 5.000.000.000 đồng. Sau đó ông H, bà L đã trả cho ông Q được 2.000.000.000 đồng.

Nay ông Q khởi kiện:

- Yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số E2 đường số 18 –khu dân cư Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 01/10/2010 giữa ông Q với ông H, bà L vô hiệu;

- Yêu cầu ông H, bà L trả lại cho ông số tiền 3.000.000.000 đồng;

- Yêu cầu ông H, bà L bồi thường thiệt hại cho ông Q trong việc hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số số E2 đường số 18 –khu dân cư Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 01/10/2010 giữa ông Q với ông H, bà L vô hiệu theo quy định pháp luật;

- Ngay sau khi ông H, bà L trả đủ cho ông Q số tiền 3.000.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật thì ông Q sẽ trả lại cho ông H, bà L các giấy tờ: Bản chính Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà khu nhà ở Sông Ông Lớn số 03/HĐCNSOL-NSG.04 ký ngày 23/02/2004 giữa Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn (bên A) và Kiều Thị T (bên B); Bản chính Phụ lục Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà tại Khu Nhà ở cao cấp Sông Ông Lớn số 05/PLHĐ-ĐT-NSG.05 ngày 29/12/2005 giữa Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn (bên A), bà Kiều Thị T và ông Quảng Hiếu H (bên B); Bản chính

Biên bản bàn giao đất khuôn viên để xây dựng nhà tại Khu nhà ở cao cấp Sông Ông Lớn số 01/BBBG-SOL-NSG ngày 17/01/2006 giữa Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn và ông Quảng Hiếu H.

Bị đơn ông Quảng Hiếu H và bà Dư Thị L trình bày:

Ông H, bà L đồng ý trả cho ông Q số tiền 2.000.000.000 đồng; yêu cầu ông Q trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất cho ông H, bà L để ông H, bà L bán lấy tiền trả cho ông Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vương Soái K trình bày:

Bà là vợ của ông Q, thống nhất với phần trình bày của ông Q, tiền mua nhà đất là tài sản riêng của ông Q. Bà không có tranh chấp gì trong vụ kiện này, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Triều Q.

- Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đối với nền đất số C3 (E2 đường số 18, khu dân cư Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh) khu nhà ở Sông Ông Lớn ký ngày 01/10/2010 giữa ông Trần Triều Q với ông H, bà L là vô hiệu.

- Ông Quảng Hiếu H và bà Dư Thị L có trách nhiệm trả cho ông Trần Triều Q số tiền 3.000.000.000 đồng. Ông Quảng Hiếu H và bà Dư Thị L có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Triều Q số tiền 1.520.249.000 đồng. Tổng cộng ông Quảng Hiếu H và bà Dư Thị L có trách nhiệm trả và bồi thường thiệt hại cho ông Trần Triều Q số tiền 4.520.249.000 đồng.

Thi hành án ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 02/01/2019 bị đơn ông Quảng Hiếu H có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông H kháng cáo không đồng ý bồi thường cho ông Q 1.520.249.000 đồng với lý do ông Q là người có lỗi vì tự ý không mua nhà đất nữa. Ông H cũng không đồng ý trả chi phí thẩm định giá vì lý do không bồi thường thì không phải thẩm định.

Ông L1 đại diện ông Q yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Bà K, bà L xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền bồi thường thiệt hại và chi phí thẩm định giá; do ông H đã trả cho ông Q 2 tỷ đồng từ năm 2011, nên chỉ tính thiệt hại trên số tiền còn lại là 3 tỷ đồng; mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà L do trên 60 tuổi.

NHẬN ĐỊNH

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 và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 01/10/2010 giữa ông H bà L với ông Q đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết tại bản án số 152/2011/DS-ST ngày 20/12/2011 đã có hiệu lực pháp luật. Ông H, bà L đã thi hành án trả lại cho ông Q 2 tỷ/5 tỷ đồng. Sau đó bản án này bị hủy để giải quyết lại. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 03 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật, nguyên đơn sẽ trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất bản chính đang giữ cho bị đơn.

Xét tòa sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đối với số tiền 05 tỷ đồng là không đúng quy định vì số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại là 03 tỷ đồng, số tiền 02 tỷ đồng bị đơn đã trả cho nguyên đơn là trước khi bản án số 152/2011/DS-ST ngày 20/12/2011 bị hủy.

Ông H không có chứng cứ chứng minh ông Q tự ý không mua nhà trong thời gian thỏa thuận 02 tháng.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới thì giá trị nhà đất tranh chấp là 12.060.747.000 đồng – 7.500.000.000 đồng (là giá các bên thỏa thuận mua bán ngày 01/10/2010) = 4.560.747.000 đồng là phần chênh lệch giá đối với toàn bộ nhà đất chênh lệch này) chia đôi mỗi bên $\frac{1}{2}$ nếu các bên đã giao đủ tiền cho nhau.

Trong vụ kiện này nguyên đơn đã giao cho bị đơn 5 tỷ đồng nhưng đã nhận lại 2 tỷ đồng nên chỉ tính thiệt hại trên số tiền 3 tỷ đồng. Thiệt hại được tính như sau: 4.560.747.000 đồng : 2 = 2.280.373.500 đồng .

2.280.373.500 đồng x 3 tỷ : 7.5 tỷ = 912.149.400 đồng.

Như vậy bị đơn phải trả lại 3 tỷ đồng và bồi thường cho nguyên đơn 912.149.400 đồng. Tổng cộng 3.912.149.400 đồng.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn được Tòa tính phần chênh lệch giá chia cho mỗi bên theo tỷ lệ trên. Do vậy chi phí thẩm định giá mỗi bên chịu 1/2, ông Q đã tạm ứng 37.000.000 đồng nên ông H bà L phải trả lại cho ông Q 18.500.000 đồng.

Xét ông Q đã nhận nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số AC/2010/05727 ngày 01/6/2011. Tòa sơ thẩm không cho nguyên đơn đóng tạm ứng án phí lại mà thụ lý và đưa vụ án ra xét xử là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm. Do các bên đã tranh chấp và nguyên đơn đã khởi kiện từ năm 2011, vụ án đã bị hủy một lần nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để nguyên đơn đóng tạm ứng án phí.

Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa một phần án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông H bà L trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Luật người cao tuổi, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần, sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 121, 122, 127, 137 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Quảng Hiếu H.

Sửa một phần án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Triều Q:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán đối với nền đất số C3 (E2 đường số 18, khu dân cư Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh) khu nhà ở Sông Ông Lớn ký ngày 01/10/2010 giữa ông Trần Triều Q với ông Quảng Hiếu H, bà Dư Thị L là vô hiệu.

Ông Quảng Hiếu H, bà Dư Thị L phải trả lại và bồi thường cho ông Trần Triều Q số tiền tổng cộng là 3.912.149.400 đồng (Ba tỷ chín trăm mười hai triệu một trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm đồng).

Ông Trần Triều Q phải trả lại cho ông Quảng Hiếu H, bà Dư Thị L các giấy tờ sau:

- Bản chính Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà khu nhà ở Sông Ông Lớn số 03/HĐCNSOL-NSG.04 ký ngày 23/02/2004 giữa Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn (bên A) và Kiều Thị T (bên B).

- Bản chính Phụ lục Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà tại Khu Nhà ở cao cấp Sông Ông Lớn số 05/PLHĐ-ĐT-NSG.05 ngày 29/12/2005 giữa Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn (bên A), bà Kiều Thị T và ông Quảng Hiếu H (bên B).

- Bản chính Biên bản bàn giao đất khuôn viên để xây dựng nhà tại Khu nhà ở cao cấp Sông Ông Lớn số 01/BBBG-SOL-NSG ngày 17/01/2006 giữa Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn và ông Quảng Hiếu H.

Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chi phí tố tụng: Ông Quảng Hiếu H, bà Dư Thị L phải trả lại cho ông Trần Triều Q 18.500.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Quảng Hiếu H, bà Dư Thị L được miễn.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Quảng Hiếu H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0006626 ngày 02/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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 TP.HCM;
- TAND H.Bình Chánh;
- Chi cục THADS H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang