

**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: 297/2022/DS-PT

Ngày: 08/6/2022

V/v Tranh chấp về hợp đồng
mua bán nhà và tranh chấp hợp
đồng đặt cọc

**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 Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thảo

2. Bà Võ Thị Kim Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - 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: Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 4, ngày 23 tháng 5 và ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận I - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 984/2022/QĐ-PT ngày 21/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3764/2022/QĐ-PT ngày 06/4/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 6061/2022/QĐ-PT ngày 26/4/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 6062/2022/QĐ-PT ngày 23/5/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Bích Q**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 91 đường A, Phường S, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 82/15/10 đường 138 khu phố L, phường K, thành phố M, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Minh R**, sinh năm 1977

2.2. Bà **Lý Quế T**, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số 57/5 đường P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh R: Ông Phan Đức V - Luật sư Công ty TNHH MTV Luật Khai Minh thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 5, 107 cư xá Nguyễn Văn Trỗi, Phường 17, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản HSC (HSC Land)

Địa chỉ: 56B đường Hoa Cau, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Xuân Sương, sinh năm 1991

Địa chỉ: 602/51E đường Điện Biên Phủ, Phường 22, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Minh R, bà Lý Quế T.

Ông Nguyễn Văn E, bà Thái Thị Xuân Sương, Luật sư Phan Đức V có mặt. Ông Trần Minh R có mặt ngày 26/4/2022 vắng mặt các ngày 23/5/2022 và ngày 08/6/2022. Bà Lý Quế T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 370/2016/DS-ST ngày 15/3/2016 của Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thì nội dung vụ án như sau:

Do có nhu cầu mua nhà để ở nên bà Nguyễn Thị Bích Q đã liên lạc với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản HSC (Công ty HSC) là đơn vị đứng ra rao bán nhà. Sau đó, bà được ông Quang tự xưng là người của Công ty HSC liên lạc và dẫn đi xem nhà tại địa chỉ 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Minh R và bà Lý Quế T là chủ sở hữu. Các bên đã đồng ý mua bán căn nhà trên với giá 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Ngày 30/6/2013, bà Bích Thu và vợ chồng ông Sang, bà T đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (Hợp đồng không ghi rõ số); bên bán nhà ông Sang, bà T có mời đại diện Công ty HSC đến chứng kiến. Bà Bích Thu đã đặt cọc mua nhà với số tiền 1.068.500.000 đồng, bên bán nhà đã nhận tiền đặt cọc và giao một bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại phần IV “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” là phần trắng không có cập nhật và 01 Hợp đồng đặt cọc mua nhà mà các bên cùng ký. Sau khi đặt cọc được 07 ngày, thông qua trang mạng xã hội, bà Bích Thu phát hiện bên bán nhà ông Sang, bà T tiếp tục rao bán nhà và cho người vào xem nhà. Biết được vụ việc bà Q đã liên lạc với người đại diện của Công ty HSC để làm rõ sự việc, nhưng họ từ chối nên bà Q đã đến gặp ông Sang, bà T để hỏi và họ thừa nhận có sự việc trên và họ năn nỉ đừng làm lớn chuyện và hứa không giao dịch với bất cứ bên nào khác. Sau đó bà Bích Thu yêu cầu chủ nhà cung cấp thêm giấy tờ có liên quan đến căn nhà đang giao dịch nhưng phía ông Sang, bà T vẫn chưa cung cấp. Mặc dù chưa nhận được đầy đủ giấy tờ nhà nhưng do ông Sang, bà T có yêu cầu cần lấy thêm tiền để giải quyết việc riêng nên ngày 01/08/2013 bà Q vẫn giao cho ông Sang, bà T số tiền 1.700.000.000 đồng.

Trong thời gian này bà Q có mua một số đồ nội thất như bàn ghế salon, bàn ăn, bar rượu gởi tại nhà đặt cọc của ông Sang, bà T. Sau đó bà Q đã nhiều lần hỏi thúc ông Sang, bà T giao giấy tờ nhà và cùng ra công chứng, nhưng bên bán nhà cố tình né tránh. Ngày 19/8/2013, bà Q đã điện thoại cho Công ty HSC và được trả lời là giấy tờ nhà như vậy là đã đầy đủ. Ngày 21/8/2013, bà Q có nhờ người nhà đến Công ty HSC để làm rõ sự việc và được ông Lê Văn Hoàng là Giám đốc kinh doanh tiếp, ông Hoàng thừa nhận chữ ký của ông và dấu Công ty đóng là sự thật nhưng chữ viết là của ông Quang là nhân viên phòng kinh doanh; ông Hoàng cho rằng Hợp đồng mà các bên ký có chữ ký của ông và dấu của Công ty là không hợp lệ vì không ghi số để theo dõi trong hệ thống sổ sách kế toán Công ty.

Bà Q khởi kiện yêu cầu ông Sang, bà T trả lại số tiền đã nhận là 2.768.500.000 đồng.

Ngày 22/11/2013, bà Nguyễn Thị Bích Q có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (không số) ngày 30/06/2013 giữa bà Nguyễn Thị Bích Q và ông Trần Minh R, bà Lý Quế T.

- Yêu cầu ông Trần Minh R và bà Lý Quế T hoàn trả tiền đã nhận đặt cọc là 1.068.500.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 1.068.500.000 đồng.

- Yêu cầu ông Trần Minh R và bà Lý Quế T hoàn trả tiền đã nhận lần 2 là 1.700.000.000 đồng và tiền lãi, theo quy định hiện hành từ 01/08/2013 cho tới ngày xét xử (tạm tính đến ngày 29/7/2014 là 135.254.795 đồng).

Tổng cộng là: 4.037.754.795 đồng.

Bị đơn ông Trần Minh R trình bày: Ông Trần Minh R và bà Lý Quế T là đồng sở hữu căn nhà số 57/5 P, Phường O, quận I, Tp. Hồ Chí Minh. Sau khi bà Q nhiều lần đến xem nhà, cuối cùng các bên đã thống nhất được giá bán căn nhà, phương thức thanh toán với giá bán căn nhà là 4.000.000.000 đồng, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bên mua nhà là bà Q phải đặt cọc số tiền là 1.068.500.000 đồng, sau 30 ngày các bên sẽ ra công chứng và bà Q phải giao thêm 2.400.000.000 đồng, số còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang tên bà Q phải giao hết và ông Sang bà T phải giao nhà.

Ngày 30/6/2013, các bên ký hợp đồng với giá và phương thức thanh toán như nêu trên, có sự chứng kiến của Công ty HSC và ngay sau khi ký hợp đồng, bà Q đã đặt cọc số tiền là 1.068.500.000 đồng. Ngày 01/8/2013 bà Q giao tiếp 1.700.000.000 đồng. Do bà Q chưa gom đủ tiền và năn nỉ ông Sang, bà T nhận trước giùm 1.700.000.000 đồng nên ông Sang bà T đồng ý nhận tiền và cho bà Q hẹn vài ngày sau sẽ giao tiếp 700.000.000 đồng để cùng ra công chứng. Sau khi giao tiền, bà Q yêu cầu được giữ sổ hồng, nhưng ông Sang, bà T không đồng ý. Sau 10 ngày chờ đợi, ông Sang bà T không thấy bà Q liên lạc nên nhắc nhở bà Q nhiều lần giao đủ tiền đợt hai để các bên ra công chứng nhưng bà Q vẫn không giao đủ số tiền còn lại của hợp đồng. Ông Sang bà Dũng vẫn muốn tiếp

tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bà Bích Thu thanh toán hết số tiền còn lại của hợp đồng, bồi thường số tiền đã phát sinh còn lại của hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản HSC (HSC LAND) trình bày: Vào tháng 12/2012, ông Trần Minh R có ký gởi cho Công ty HSC bán căn nhà số 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Do ký gửi không phải là môi giới độc quyền nên ông Sang vẫn có quyền tìm người mua khác.

Vào khoảng tháng 6/2013, ông Sang đã tự tìm được người mua nhà là bà Nguyễn Thị Bích Q, các bên tự thỏa thuận giá mua bán và việc đặt cọc. Ông Sang có nhờ Công ty HSC cho mượn bản mẫu hợp đồng đặt cọc có sẵn chữ ký và dấu của Công ty để tham khảo, nhưng ông Sang bà T không làm bản thỏa thuận đặt cọc khác mà dùng bản thỏa thuận của Công ty và điền vào những chỗ để trống. Công ty HSC Land xác định bà Q không phải là khách hàng của Công ty giới thiệu mua nhà của ông Sang, bà T. Công ty không nhận tiền thù lao từ giao dịch của ông Sang, bà T với bà Q. Hai bên đã tự tìm gặp và thỏa thuận việc mua bán nhà nên Công ty HSC không liên quan đến tranh chấp của các bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 370/2016/DS-ST ngày 15/3/2016 của Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Q.

Ông Trần Minh R và bà Lý Quế T liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bích Q tổng số tiền là: 4.186.418.000 đồng (bốn tỉ một trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười tám ngàn đồng chẵn). Trong đó: Tiền đã nhận cọc là 1.068.500.000 đồng; tiền phạt một lần bằng số tiền đã nhận cọc là: 1.068.500.000 đồng; số tiền đã nhận lần thứ hai là: 1.700.000.000 đồng; tiền lãi của số tiền 1,7 tỉ đồng là: 349.418.000 đồng (1.700.000.000 đ-x 8% [01/08/2013 – 29/02/2016]).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày bà Bích Thu có đơn yêu cầu Thi hành án, ông Trần Minh R và bà Lý Quế T chưa liên đới thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải liên đới chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 355/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2013 về “Kê biên tài sản là nhà số 57/5, P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; Cầm chuyển dịch một phần quyền về tài sản đối với nhà số 57/5, P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản đang tranh chấp tương ứng số tiền 3.836.500.000 đồng (ba tỉ tám trăm ba mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng chẵn)”.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 356/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2013 về “Phong tỏa tài sản của bà Nguyễn Thị Bích Q là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Cách Mạng Tháng (địa chỉ; 45

– 47 Cách Mạng Tháng 8, phường S, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh)" cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 356/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2013 về "Phong tỏa tài sản của bà Nguyễn Thị Bích Q là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Cách Mạng Tháng 8 (Địa chỉ: 45 – 47 A, phường S, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh)".

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/QĐ-BPKCTT ngày 15/03/2016 của Hội đồng xét xử sơ thẩm về "Phong tỏa số tiền 4.186.418.000 đồng (bốn tỉ một trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười tám ngàn đồng chẵn) khi ông Trần Minh R và bà Lý Quế T bán căn nhà số 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh".

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh R và bà Lý Quế T liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.186.418 đồng, trên tổng số tiền liên đới chịu trách nhiệm. Trả cho bà Nguyễn Thị Bích Q là 4.186.418.000 đồng (Bốn tỉ một trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười tám ngàn đồng):

- Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Bích Q đã nộp theo các Biên lại sau:

- Số tiền 43.685.000 đồng theo Biên lại thu tiền tạm ứng số AB/2012/01633 ngày 21/11/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Số tiền 3.381.370 đồng theo Biên lại thu tiền tạm ứng số AB/2012/03335 ngày 01/08/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Số tiền 5.388.150 đồng theo Biên lại thu tiền tạm ứng số AA/2014/0007335 ngày 08/03/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/3/2016, bị đơn ông Trần Minh R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Quế T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 29/3/2016, Viện kiểm sát nhận dân quận I kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đối với việc bản án sơ thẩm đưa ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát vào mục nhận định về hình thức; rút kháng nghị đối với nội dung "Bản án tuyên: Buộc bị đơn phải trả tiền lãi 349.418.000 đồng của số tiền 1.700.000.000 đồng tính từ ngày 01/8/2016 là không phù hợp" do chưa chuẩn xác, rút kháng nghị đối với việc

bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và giữ nguyên kháng nghị đối với các nội dung khác.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 832/2016/DS-ST ngày 25/7/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Trần Minh R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Quế T. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 370/2016/DS-ST ngày 15/3/2016 của Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh R, bà Lý Quế T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007566 và 0007567 ngày 05/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09 tháng 11 năm 2016, Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 04/12/2019 bà Nguyễn Thị Bích Q có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Ngày 25/12/2019, Tòa án nhân dân quận I đã ban hành Thông báo về việc thụ lý sửa đổi, bổ sung vụ án số 1547/2019/TB-TLVABS. Các vấn đề cụ thể bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Đề nghị tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 57/5 P, Phương 14, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Minh R và bà Lý Quế T với giá 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/06/2013. Bà Q đã thanh toán cho ông Sang, bà T tổng số tiền là 2.768.500.000 đồng, chiếm 69,2% giá trị căn nhà. Nay bà đề nghị nhận căn nhà trên và thanh toán cho bị đơn số tiền còn thiếu là 1.231.500.000 (một tỷ hai trăm ba mươi một triệu năm trăm ngàn) đồng.

- Đề nghị ông Trần Minh R trả lại cho bà Q đồ nội thất mà bà đã mua và đặt tại căn nhà số 57/5 P, Phương 14, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: 01 giường Royal; 01 đôn chat; 01 kính hana Pub; 01 Bally hình trái tim banh da; 01 bàn kính XL; 01 bàn C601; 01 đôn Sullivan ottoman; 01 bộ sofa Laban; 01 ghế đơn Levi. Trong trường hợp bị đơn không thể hoàn trả lại cho bà các tài sản trên trong tình trạng mới 100%, bà đề nghị bị đơn thanh toán cho bà giá trị các món đồ nội thất trên tại thời điểm mua là 50.860.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với số tiền này từ thời điểm thanh toán mua ngày 26/7/2013 đến ngày 20/11/2019 theo mức lãi suất quá hạn, tạm tính là 50.860.000 đồng x 9%/365 x 2.270 ngày (75 tháng 20 ngày) = 38.467.600 đồng. Tổng cộng là 89.327.600 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 04/02/2021 ông Trần Minh R có Đơn phản tố. Ngày 02/3/2021, Tòa án nhân dân quận I đã ban hành Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 009/2021/TB-TLVABS. Ông Trần Minh R đề nghị Tòa tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 30/6/2013 giữa bên nhận đặt cọc là ông Trần Minh R, bà Lý Quế T với bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Bích Q. Ông Sang không đồng ý tiếp tục mua bán nhà, chỉ trả cho bà Q là 1.700.000.000 đồng. Ông Sang yêu cầu bà Q lấy lại toàn bộ tài sản mà bà Q để ở nhà ông Sang gồm: 01 giường Royal; 01 đôn chat; 01 kính hana Pub; 01 Bally hình trái tim banh da; 01 bàn kính XL; 01 bàn C601; 01 đôn Sullivan ottoman; 01 bộ sofa Laban; 01 ghế đơn Levi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận I - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Q về việc yêu cầu ông Trần Minh R trả lại cho bà Q: 01 giường Royal; 01 đôn chat; 01 kính hana Pub; 01 Bally hình trái tim banh da; 01 bàn kính XL; 01 bàn C601; 01 đôn Sullivan ottoman; 01 bộ sofa Laban; 01 ghế đơn Levi. Trong trường hợp bị đơn không thể hoàn trả lại cho bà các tài sản trên trong tình trạng mới 100%, bà đề nghị bị đơn thanh toán cho bà giá trị các món đồ nội thất trên tại thời điểm mua là 50.860.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với số tiền này từ thời điểm thanh mua ngày 26/7/2013 đến ngày 20/11/2019 theo mức lãi suất quá hạn, tạm tính là $50.860.000 \text{ đồng} \times 9\%/365 \times 2.270 \text{ ngày}$ (75 tháng 20 ngày) = 38.467.600 đồng. Tổng cộng là 89.327.600 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Q. Công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số BE 056825, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00313, do Ủy ban nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2011, cập nhập ngày 02/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị Bích Q và ông Trần Minh R, bà Lý Quế T có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Bích Q được tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 57/5 P, Phường 14, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Minh R và bà Lý Quế T.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích Q phải trả cho ông Trần Minh R, bà Lý Quế T số tiền là 2.062.209.249 (hai tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm lẻ chín ngàn, hai trăm bốn mươi chín) đồng.

Buộc ông Trần Minh R, bà Lý Quế T giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CH00313, do Ủy ban nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2011, cập nhập ngày 02/8/2012 cho bà Nguyễn Thị Bích Q.

Sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ nêu trên, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được cập nhập, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh R về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đề ngày 30/6/2013 giữa bên nhận đặt cọc là ông Trần Minh R, bà Lý Quế T với bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Bích Q.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 356/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2013 về “Phong tỏa tài sản của bà Nguyễn Thị Bích Q là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh A (địa chỉ; 45 – 47 A, phường S, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh)” cho đến khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ.

5. Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số BE 056825, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00313, do Ủy ban nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2011, cập nhập ngày 02/8/2012 cho ông Trần Minh R và bà Lý Quế T” để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/01/2022, ông Trần Minh R, bà Lý Quế T có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phan Đức V - Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Minh R đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh R, bà Lý Quế T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 30/6/2013; bà Q mất số tiền đã đặt cọc là 1.068.000.000 đồng và ông Sang, bà T trả lại cho bà Q số tiền đã nhận là 1.700.000.000 đồng.

Ngày 26/4/2022, ông Trần Minh R trình bày: Ông yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Q. Ông đồng ý với nội dung Luật sư Phan Đức V trình bày.

Ông Nguyễn Văn E là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích Q trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh R và bà Lý Quế T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp Tòa án tuyên không tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 57/5 P,

Phường O, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Minh R và bà Lý Quế T, thì yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Bà Thái Thị Xuân Sương là người đại diện theo ủy quyền của Công ty HSC Land trình bày: Công ty không có yêu cầu gì.

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

Ông Trần Minh R cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ là bản chính Giấy báo phát đề ngày 23/8/2013, các đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 14/01/2022, Tòa án nhân dân quận I - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án theo Bản án số 49/2022/DS-ST. Ngày 19/01/2022, bị đơn ông Trần Minh R và bà Lý Quế T kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo đúng quy định nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Xét việc áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp:

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa ông Trần Minh R, bà Lý Quế T với bà Nguyễn Thị Bích Q được giao kết ngày 30/6/2013 nhưng chưa thực hiện xong, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 để áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết vụ án là không đúng. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Q khởi kiện tranh chấp với bị đơn ông Trần Minh R và bà Lý Quế T và được Tòa án nhân dân quận I thụ lý ngày 22/11/2013, nội dung và hình thức giao dịch khác với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết mới đúng quy định.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Lý Quế T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa ngày 26/4/2022, ông Nguyễn Văn E là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Trần Minh R là bị đơn cùng thống nhất đề nghị

Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để hai bên tự hòa giải với nhau. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 23/5/2022.

Ngày 23/5/2022, ông Trần Minh R vắng mặt tại phiên tòa do bị tình trạng sức khỏe không thể tiếp tục phiên tòa nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa theo điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 08/6/2022.

Ngày 08/6/2022, Luật sư Phan Đức V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh R xuất trình cho Hội đồng xét xử Đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 08/6/2022 của ông Trần Minh R với nội dung xin hoãn do sức khỏe nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận hoãn phiên tòa thì ông xin xét xử vắng mặt, và Đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 08/6/2022 của bà Lý Quế T với nội dung do tình hình sức khỏe của ông Trần Minh R không đảm bảo để dự phiên tòa. Căn cứ 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 Tòa án xét xử vắng mặt ông Sang và bà T theo qui định.

Xét, Đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 08/6/2022 của ông Trần Minh R có nội dung “...trước đây tôi đã nhiều lần có đơn yêu cầu thay đổi thẩm phán Trần Thị Kim Quý nhưng tới nay vẫn chưa được xem xét giải quyết...”, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa ngày 26/4/2022, ông Trần Minh R có mặt, ở phần thủ tục bắt đầu phiên tòa Hội đồng xét xử đã hỏi ông Trần Minh R về việc có đồng ý với các thành viên trong Hội đồng xét xử và có yêu cầu thay đổi ai không, ông Sang đã đồng ý các thành viên trong hội đồng xét xử với chủ tọa phiên tòa là Thẩm phán Trần Thị Kim Quy (không phải Trần Thị Kim Quý như nội dung đơn của ông Sang) và các Thẩm phán Phạm Thị Thảo, Võ Thị Kim Thương xét xử vụ án. Đồng thời, đến ngày 08/6/2022 là ngày tiếp tục phiên tòa, Hội đồng xét xử vẫn không nhận được Đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán theo nội dung Đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 08/6/2022 của ông Sang. Luật sư Phan Đức V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh R cũng không biết yêu cầu này của ông Sang. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 56, khoản 14 Điều 70, khoản 5 và khoản 6 Điều 239 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu theo Đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 08/6/2022 của ông Trần Minh R.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của ông Trần Minh R, bà Lý Quế T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Sang, bà T đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Q, chấp nhận đơn phản tố của bà T và ông Sang; đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 30/6/2013 giữa bà Q với ông Sang và bà T; bà Q mất số tiền đặt cọc là 1.068.500.000 đồng, bà T ông Sang thanh toán cho bà Q số tiền 1.700.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1] Ngày 30/6/2013, giữa bà Q với ông Sang và bà T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đối tượng là nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 57/5 đường P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSHNỞ và QSDĐO số CH00313 do Ủy ban nhân dân quận I cấp ngày 13/4/2011, giá trị mua bán là 4 tỷ đồng. Theo đó, bà Q đã đặt cọc cho bà T và ông Sang số tiền 1.068.500.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày tính kể từ ngày ký. Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên vẫn không thống nhất được ngày ra công chứng.

Ngày 01/8/2013, bà Q giao cho ông Sang, bà T số tiền 1.700.000.000 đồng, tại trang sau của Hợp đồng đặt cọc, bên bán ông Sang và bà T đã ghi và ký xác nhận nội dung: “Hôm nay ngày 01/08/2013 tôi có nhận thêm 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu) của tiền căn nhà nói trên”. Cho thấy, sau khi hết thời hạn đặt cọc, các bên vẫn tiếp tục thỏa thuận thực hiện giao dịch mua bán nhà.

Tại Đơn phản tố đề ngày 27/01/2021, ông Trần Minh R xác nhận “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/6/2013 giữa vợ chồng tôi với bà Nguyễn Thị Bích Q là hợp đồng hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, sau 30 ngày hợp đồng đặt cọc đã hoàn tất. Đã kết thúc giai đoạn đặt cọc và đã chuyển sang giai đoạn mua bán”. Điều này phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác. Sau khi giao nhận số tiền 1.700.000.000 đồng thì bên mua có mua mới và gửi một số bàn ghế, vật dụng tại căn nhà mua bán. Qua đó, cho thấy bên mua có thiện chí thực hiện hợp đồng mua bán.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng ngày 22/8/2013 ông Sang có gửi văn bản cho bà Q yêu cầu bà Q thanh toán hết số tiền còn lại trước khi ra công chứng nhưng do phía nguyên đơn không giao tiếp tiền nên không thể thực hiện được hợp đồng. Tuy nhiên, tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc có nội dung: “Trong thời hạn đặt cọc hai bên cùng nhau thống nhất ngày ra ký hợp đồng công chứng mua bán căn nhà nêu trên tại phòng công chứng theo Nhà nước hiện hành quy định. Đồng thời Bên B sẽ thanh toán tiếp cho bên A ngay sau khi công chứng số tiền 2.400.000.000 đồng”. Như vậy, trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền 2.400.000.000 đồng phát sinh sau khi hai bên đã thực hiện xong việc công chứng mua bán nhà.

Bên bán nêu lý do là do bên mua không có đủ tiền nên không chịu ra công chứng để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán. Bên bán cho rằng ngày 22/8/2013 đã có thông báo cho bên mua về việc thanh toán và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhưng tại thông báo ngày 22/8/2013 do bên bán cung cấp cũng không ghi nhận cụ thể thời gian, địa điểm thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán.

Quá trình thực hiện hợp đồng, căn cứ vào lời trình bày của hai bên đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, giao dịch giữa hai bên đã kết thúc giai đoạn đặt cọc, chuyển sang giai đoạn thanh toán. Do các bên giao kết hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức nên ngày 17/12/2020 Tòa án nhân

dân quận I ban hành Quyết định số 1481/2020/QĐ buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong thời gian 30 ngày. Tuy nhiên, quá thời hạn của Quyết định các bên không thực hiện việc công chứng, chứng thực giao dịch. Do đó, giao dịch giữa các bên vi phạm về hình thức nên bị vô hiệu theo Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.1.2] Xét lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các bên giao kết hợp đồng mua bán nhà chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 1481/2020/QĐ ngày 17/12/2020 ấn định thời gian 30 ngày buộc các bên thực hiện quyết định về hình thức là phù hợp với quy định. Thực hiện quyết định này, ngày 24/12/2020 phía bà Q đã soạn thư đề nghị thực hiện hình thức của giao dịch có nội dung thời gian và địa điểm thực hiện việc công chứng, thư này được bà Q gửi cho ông Sang, bà T ngày 29/12/2020. Tuy nhiên, đến thời gian và địa điểm đã được thông báo chỉ có phía bà Q có mặt, ông Sang và bà T vắng mặt không có lý do, việc này được phía bà Q lập vi bằng làm cơ sở.

Ngày 04/02/2021, phía bị đơn mới có đơn phản tố về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Như vậy, lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu thuộc về bên bán nhà.

[2.1.3] Về giá trị nhà đất tranh chấp:

Bị đơn cho rằng giá trị nhà đất hiện nay là 10.000.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý giá trị nhà đất là 10.000.000.000 đồng, không yêu cầu thẩm định giá lại. Từ năm 2013 đến nay, nhà đất do bên bán quản lý sử dụng, số tiền 2.768.500.000 đồng bên mua giao cho bên bán từ năm 2013 đến nay, nội thất bên mua nhà để vào trong nhà đất tranh chấp cũng do bên bán sử dụng, thiệt hại xảy ra đối với nguyên đơn. Do đó, bị đơn phải chịu toàn bộ thiệt hại xảy ra khi hợp đồng bị vô hiệu.

Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, nếu Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bị đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho nguyên đơn vì lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về bên bán là có cơ sở.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định, bên bán ông Sang, bà T có lỗi gây thiệt hại trong hợp đồng mua bán nhà và làm cho hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu nên phải trả cho bên mua bà Q số tiền đã nhận. Trường hợp này có sự chênh lệch về giá nhà, bên mua bị thiệt hại nên bên bán phải bồi thường tiền chênh lệch giá.

Giá trị nhà đất hiện tại là 10.000.000.000 đồng – giá trị tại thời điểm mua bán là 4.000.000.000 đồng, chênh lệch giá trị là 6.000.000.000 đồng. Bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền 2.768.500.000 đồng/4.000.000.000 đồng tương đương 69,2125%, thiệt hại là 6.000.000.000 đồng x 69,2125% = 4.152.750.000 đồng.

Như vậy, ông Sang bà T phải trả lại cho bà Q số tiền đã nhận là 2.768.500.000 đồng, bồi thường thiệt hại cho bà Q số tiền 4.152.750.000 đồng. Tổng cộng, ông Sang và Dung phải thanh toán cho bà Q số tiền 6.920.750.000 đồng.

[2.1.4] Xét yêu cầu của ông Sang bà T yêu cầu bà Q bị mất số tiền đặt cọc, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc Mua – Bán nhà ngày 30/6/2013, bên mua nhà, bên bán nhà thỏa thuận số tiền đặt cọc mua bán nhà là 1.068.500.000 đồng. Hai bên không thỏa thuận việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc là điều kiện hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo khoản 1 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005. Thực hiện cam kết, ngay trong ngày 30/6/2013 bà Q đã thanh toán đủ và ông Sang, bà T đã nhận đủ số tiền 1.068.500.000 đồng.

Như vậy, có cơ sở xác định bà Q không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc nên yêu cầu phản tố của ông Sang đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 30/6/2013 giữa bên nhận đặt cọc là ông Trần Minh R, bà Lý Quế T với bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Bích Q là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Ngày 22/4/2021, bà Nguyễn Thị Bích Q có Đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị ông Trần Minh R trả lại cho bà Q đồ nội thất mà bà Q đã mua và đặt tại căn nhà số 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đã rút là phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Để đảm bảo cho việc thi hành án, Hội đồng xét xử sơ thẩm tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 356/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2013 đối với tài sản bảo đảm là 30.000.000 đồng tạm gửi theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 354/2013/QĐ-BPBD ngày 22/11/2013 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/11/2020 về “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số BE 056825, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00313, do Ủy ban nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2011, cập nhập ngày 02/8/2012 cho ông Trần Minh R và bà Lý Quế T” để đảm bảo thi hành án là phù hợp nên giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án về án phí là đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Q không phải chịu án phí và buộc các bị đơn ông Trần Minh R, bà Lý Quế T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không phù hợp quy định của pháp luật.

Các bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đây là yêu cầu không có giá ngạch, nhưng Bản án sơ thẩm lại buộc các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền đặt cọc 1.068.500.000 đồng và buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 2.062.209.249 được nguyên đơn trả là không phù hợp.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/06/2013 không được chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 134, Điều 358, Điều 404, Điều 425, Điều 428, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân Tối cao;

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Minh R và bà Lý Quế T.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Hợp đồng mua bán nhà số 57/5 đường P, Phường O, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Bích Q với ông Trần Minh R, bà Lý Quế T là vô hiệu theo Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Buộc ông Trần Minh R và bà Lý Quế T liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bích Q số tiền là 6.920.750.000 (Sáu tỷ, chín trăm hai mươi triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Q về việc yêu cầu ông Trần Minh R trả lại cho bà Q: 01 giường Royal; 01 đôn chat; 01 kính hana Pub; 01 Bally hình trái tim banh da; 01 bàn kính XL;

01 bàn C601; 01 đôn Sullivan ottoman; 01 bộ sofa Laban; 01 ghế đơn Levi. Trong trường hợp bị đơn không thể hoàn trả lại cho bà các tài sản trên trong tình trạng mới 100%, bà đề nghị bị đơn thanh toán cho bà giá trị các món đồ nội thất trên tại thời điểm mua là 50.860.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với số tiền này từ thời điểm thanh mua ngày 26/7/2013 đến ngày 20/11/2019 theo mức lãi suất quá hạn, tạm tính là $50.860.000 \text{ đồng} \times 9\%/365 \times 2.270 \text{ ngày}$ (75 tháng 20 ngày) = 38.467.600 đồng. Tổng cộng là 89.327.600 đồng.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 356/QĐ-BPKCTT ngày 28/11/2013 về “Phong tỏa tài sản của bà Nguyễn Thị Bích Q là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh A (địa chỉ: 45 - 47 A, phường S, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh)” cho đến khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ.

Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: 57/5 P, Phường O, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số BE 056825, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00313, do Ủy ban nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2011, cập nhập ngày 02/8/2012 cho ông Trần Minh R và bà Lý Quế T để đảm bảo thi hành án.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền 4.100.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2019/0017473 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Q được nhận lại số tiền 3.900.000 (Ba triệu chín trăm ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Bích Q được hoàn lại số tiền 43.685.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2012/01633 ngày 21/11/2013; số tiền 3.381.370 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2012/03335 ngày 01/08/2014 và số tiền 5.388.150 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0007335 ngày 08/03/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Minh R, bà Lý Quế T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 114.920.750 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0007566 ngày 05/4/2016; số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0007567 ngày 05/4/2016 và số tiền 22.027.500 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0089276 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Minh R và bà Lý Quế T còn phải nộp số tiền 92.493.250 (Chín mươi hai triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn hai trăm năm mươi) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Trần Minh R số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000588 ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Hoàn lại cho bà Lý Quế T số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000587 ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bích Q tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận I;
- Chi cục THADS quận I;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

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

Trần Thị Kim Quy

