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: 1072/2019/DS-PT
Ngày: 22/11/2019
Vv "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và 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 Đặng Huyền Phương

Các thẩm phán:

1/ Ông Lại Huỳnh Tú

2/ Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị Thúy Hằng– Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 436/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án số 288/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Toà án nhân dân Quận B.T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5405/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1981

Địa chỉ: Đường T.H.Đ, Phường 2, Quận N, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Thanh U, sinh năm 1985 (có mặt)

Thường trú: Xã Q.H (văn bản ủy quyền số 00037113, quyển số 13/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2015), huyện Q.T, tỉnh Q.B.

Địa chỉ liên lạc: Đường T.H.Đ, Phường 2, Quận N, TP. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng)

Thường trú: Đường T.T.M, khu phố 3, phường T.T.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành án tại: Trại giam L.H, tổng cục M, Bộ Công an, Ấp 9, xã L.H, huyện B.L, tỉnh L.A.

2/ Bà Trần Thị Thúy M, sinh năm 1984. (Có đơn xin vắng)

Thường trú: Đường T.T.M, khu phố 3, phường T.T.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Ấp C1, xã T.M, huyện Đ.H, tỉnh L.A.

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

3.1 Ông Nguyễn Bảo L, sinh năm 1985

Địa chỉ liên lạc: Đường T.H.Đ, Phường 2, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: khu phố 3, H.N, Thành phố B.H, tỉnh Đ.N.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L', sinh năm 1958 (văn bản ủy quyền số 034098, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2018) (Có mặt)

Thường trú: khu phố 3, H.N, Thành phố B.H, tỉnh Đ.N.

Địa chỉ liên lạc: Số 10 đường K.Đ, Phường 9, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Giáng H (Luật sư của Văn phòng luật sư T.Đ thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

Địa chỉ: L.C.T, Phường 7, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Phạm Quốc O, sinh năm 1971

3.3 Bà Phạm Thị V, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông O, bà V: Ông Nguyễn Lê Thịnh A, sinh năm 1981 (văn bản ủy quyền số 006883 ngày 05/9/2012 và 006924 ngày 06/9/2012). (có đơn xin vắng)

Thường trú: đường H.L, xã B.Đ, huyện H.M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Đường T.H.Đ, phường C.K, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Chị Phạm Thị Thanh M', sinh năm 1999;

3.5 Anh Phạm Nhật T, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M' và anh T: Ông Nguyễn Lê Thịnh A, sinh năm 1981 (văn bản ủy quyền số 06227 ngày 29/3/2019 và 06228, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2019). (có đơn xin vắng)

Thường trú: Đường H.L, xã B.Đ, huyện H.M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Đường T.H.Đ, phường C.K, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn - bà Trần Thị Kim Y và Người có quyền và nghĩa vụ liên quan - Ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/9/2008, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đàm Thanh U trình bày:

Ngày 23/02/2008 bà Y và vợ chồng ông S bà M có thỏa thuận mua bán căn nhà số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 2.050.000.000 đồng.

Bà Y đã đặt cọc cho ông S, bà M 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/02/2008 không công chứng chứng thực. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi bên bà Y sẽ giao hết tiền, ông S bà M sẽ giao nhà. Hết thời hạn trên ông S bà M không thực hiện hợp đồng đã cam kết, nay ông đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông S bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không thực hiện hợp đồng thì yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng.

Ông Đỗ Văn S là bị đơn trình bày trong bản tự khai ngày 11/01/2019 như sau: Ông yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ số tiền giữa ông và ông O. Còn việc ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L thì

ông chưa nhận tiền nên chưa giao nhà. Tranh chấp với bà Trần Thị Kim Y thì ông đã trả tiền rồi. Đối với ông O, bà V thì ông yêu cầu ông O, bà V chứng minh đã đưa cọc thuê nhà để thực hiện việc tất toán số tiền sau khi phát mãi.

Bà Trần Thị Thúy M là bị đơn trình bày như sau: Việc mua bán bằng giấy tay giữa ông S và bà Trần Thị Kim Y bà không biết vì bà không ký tên vào hợp đồng, việc tranh chấp giữa bà Y và ông S bà không có ý kiến. Đối với ông Nguyễn Bảo L thì bà và ông S có ký hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng là ký treo để nhờ ông L giải chấp căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp trong Ngân hàng, giá là 1.400.000.000 đồng. Công việc làm ăn của ông S bà không biết, khi nào ông S nói ký tên thì bà đi ký. Do đó tranh chấp của các bên đối với ông S bà không có ý kiến. Đối với giao dịch với ông O, bà V thì có việc ký hợp đồng mua bán nhà với ông O, ký bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực. Sau khi ký xong thì có nhận của ông O số tiền 400.000.000 đồng, sau đó nhận thêm 500.000.000 đồng. Còn 200.000.000 đồng thì bà không rõ, như trình bày ở trên thì công việc làm ăn của ông S, bà không biết, ông S không bàn bạc với bà.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Nguyễn Lê Thịnh A là người đại diện theo ủy quyền của ông O bà V trình bày:

Ngày 05/01/2009 ông O, bà V và ông S, bà M thỏa thuận mua bán nhà trả góp là căn nhà số C, đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T với giá 1.700.000.000 đồng, trả góp trong vòng 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng giao nhận tiền cọc và thỏa thuận mua bán nhà trả góp. Sau khi ký hợp đồng xong thì ông O, bà V đã giao cho vợ chồng ông S, bà M số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 01/3/2009 ông O, bà V đưa ông S, bà M số tiền 200.000.000 đồng mượn nhưng thỏa thuận trừ vào tiền nhà. Ngày 16/3/2009 ông O, bà V tiếp tục đưa số tiền 500.000.000 đồng cho ông S, bà M. Như vậy tổng số tiền ông O, bà V đã trả góp là 1.100.000.000 đồng. Sau đó thì ông O, bà V không liên lạc được với ông S, bà M để tiếp tục trả được số tiền còn lại. Dù ông O, bà V đã được bàn giao để sinh sống và quản lý ngôi nhà nói trên từ sau khi ký hợp đồng.

Về phương hướng giải quyết vụ án do ông O, bà V cùng gia đình hiện nay không còn chỗ ở nào khác kể từ khi dọn về ở tại căn nhà số C, đường số B nên ông O, bà V có nguyện vọng trả tiếp số tiền 600 triệu đồng và thực hiện các thủ tục mua bán căn nhà nói trên theo quy định của pháp luật.

Nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, theo đó ông O, bà V tình nguyện hỗ trợ ông Nguyễn Bảo L số tiền 800.000.0000 đồng để cùng sử dụng số

tiền 600.000.000 đồng chưa trả hết cho ông S, bà M; trả lại cho ông Nguyễn Bảo L tổng số tiền 1.400.000.000 đồng và ông Nguyễn Bảo L hỗ trợ hoàn tất thủ tục mua bán căn nhà nói trên.

2- Ông Nguyễn Lê Thịnh A là người đại diện theo ủy quyền của chị M' và anh T trình bày: Thống nhất ý kiến với ông O, bà V.

3- Bà Trần Thị L' là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bảo L trình bày:

Ngày 21/4/2009 ông L và vợ chồng ông S bà M có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.400.000.000 đồng. Ông L đồng ý cho ông S bà M cho người khác thuê lại căn nhà trên với thời gian 03 tháng và hai bên cùng thống nhất hẹn ngày 22/4/2009 ra công chứng căn nhà và thanh toán hết tiền. Ngày 22/4/2009 hai bên ra Phòng công chứng số 4 làm thủ tục mua bán nhà theo quy định của pháp luật. Sau khi công chứng xong thì ông L đã trả hết tiền nhà cho ông S và bà M là 1.400.000.000 đồng, ông L nhận toàn bộ giấy tờ bản gốc liên quan đến căn nhà trên.

Do bận công việc bên nước ngoài nên đến ngày 06/5/2010 ông L mới tiến hành đi đăng bộ sang tên tại Phòng tài nguyên và Môi trường Quận B.T, Phòng Tài nguyên và Môi trường hẹn ngày 01/6/2010 nhận kết quả (có phiếu hẹn), đến ngày hẹn ông L đến nhận thì mới biết nhà trên đang bị tranh chấp giữa ông S, bà M với người khác. Việc mua bán nhà giữa ông L bà M hoàn toàn đúng pháp luật.

Nay bà yêu cầu Tòa án như sau:

1/ Buộc vợ chồng ông S bà M giao lại căn nhà số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/ Yêu cầu Tòa án nhân dân Quận B.T gỡ bỏ văn bản số 62/TABT ngày 06/5/2010 về việc tạm dừng các thủ tục khai thuế, đăng bộ cho phép phòng tài nguyên môi trường cho phép chi cục thuế Quận B.T hoàn thành các thủ tục khai thuế và đăng bộ căn nhà nêu trên;

3/ Buộc những người hiện đang sinh sống trong căn nhà số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh dọn ra khỏi nhà để giao lại căn nhà trên cho ông L;

4/ Do việc mua bán giữa ông L và vợ chồng ông S bà M là hợp pháp theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Y, ông O, bà V về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên.

Ngày 16/7/2019 Tòa án nhân dân Quận B.T xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm và phát hành bản án sơ thẩm số 288/2019/DS-ST.

Tuyên xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 228, Điều 235, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 124, Điều 128, Điều 134, khoản 3 Điều 219, Điều 401, Điều 450, Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

Áp dụng Nghị định số 70/CP ngày 12-6-1997 của Chính phủ "Về án phí, lệ phí Tòa án";

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu buộc ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Thúy M tiếp tục thực hiện hợp đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Thúy M trả tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

2/ Chấp nhận yêu cầu buộc ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Quốc O về việc buộc ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Thúy M tiếp tục thực hiện hợp đồng; Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Quốc O về việc buộc ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Thúy M trả tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng; Buộc ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V giao lại căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M.

3/ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Bảo L về việc buộc ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Thúy M giao căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc những người đang cư trú trong căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh dọn ra khỏi nhà để trả lại căn nhà trên cho ông Nguyễn Bảo L.

4/ Đình chỉ yêu cầu độc lập gỡ bỏ văn bản số 62/TABT ngày 06/5/2010 về việc tạm dừng các thủ tục khai thuế, đăng bộ cho phép phòng tài nguyên môi

trường cho phép Chi cục thuế Quận B.T hoàn thành các thủ tục khai thuế và đăng bộ căn nhà nêu trên.

Ông Nguyễn Bảo L có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 62,3 m^2 tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 36-TL – 2005 tại số C đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của Luật đất đai.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Trần Thị Kim Y phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 29.050.000 đồng (hai mươi chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.525.000 đồng (mười bốn triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006828, quyển số 0137, ngày 07/11/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy bà Trần Thị Kim Y còn phải nộp số tiền là 14.525.000 đồng (mười bốn triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

5.2. Ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 74.200.000 đồng (bảy mươi tư triệu, hai trăm nghìn đồng).

5.3. Ông Phạm Quốc O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.200.000 đồng (bảy mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.500.000 đồng (ba mươi mốt triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AH/2011/08782 ngày 06/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy ông Phạm Quốc O còn phải nộp số tiền là 40.700.000 đồng (bốn mươi triệu, bảy trăm nghìn đồng).

5.4. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Bảo L theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí AD/2010/01517 ngày 29/3/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 16/7/2019 ông Nguyễn Lê Thịnh A là đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V có đơn kháng cáo; Ngày 25/7/2019 nguyên đơn- bà Trần Thị Kim Y kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 04/11/2019 ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V có đơn rút kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ những nội dung liên quan đến đơn kháng cáo của ông bà. Cùng ngày ông Nguyễn Lê Thịnh A đại diện theo ủy quyền của ông O và bà V có đơn xin đươc vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đàm Thanh U trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/02/2008 giữa bà Y và vợ chồng ông S, bà M. Trong trường hợp ông S và bà M không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông S, bà M với ông Nguyễn Bảo L vì khi giao dịch bà Y đã có đơn khởi kiện tại Tòa án và hợp đồng mua bán này là hợp đồng giả cách vì không có biên nhận giao tiền, không có việc mua bán nhà, không có thế chấp Ngân hàng và không có giao dịch đảm bảo.

Bà Trần Thị L' là người đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm phần liên quan đến giao dịch giữa ông L với ông S và bà M vì ông S, bà M và ông L không kháng cáo phần này và phía ông O và bà V cũng rút yêu cầu kháng cáo. Các phần khác của bản án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật, bà không có ý kiến.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L trình bày:

Việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông S, bà M và ông L là hợp pháp vì tuân thủ theo các qui định tại điều 118, 119, 120, 121, 122 của Luật nhà ở năm 2014. Tiền mua bán nhà là 1.400.000.000 đồng phía vợ chồng ông S, bà M đã xác nhận tại tòa cấp sơ thẩm là nhận đủ khoản tiền này. Yêu cầu vợ chồng ông S, bà M và những người hiện đang sinh sống trong căn nhà số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh dọn ra khỏi nhà để giao lại căn nhà trên cho ông L; Do việc mua bán giữa ông L và vợ chồng ông S, bà M là hợp pháp theo quy định của pháp luật đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm ông O và bà V rút đơn kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông O và bà V; bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm phần tranh chấp giữa ông O bà V với ông S và bà M.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Ngày 16 /7/2019 Tòa án nhân dân Quận B.T xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm và phát hành bản án sơ thẩm số 288/2019/DS-ST. Ngày 16/7/2019 ông Nguyễn Lê Thịnh A là đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V có đơn kháng cáo; Ngày 25/7/2019 nguyên đơn- bà Trần Thị Kim Y kháng cáo bản án sơ thẩm. Kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo

Ngày 04/11/2019 ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V là người có quyền và nghĩa vụ liên quan có đơn rút kháng cáo do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông O và bà V theo qui định tại Điều 289, Điều 295 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Y: Theo hợp đồng mua bán nhà ngày 13/2/2008 giữa bà Y và vợ chồng ông S, bà M các bên thỏa thuận thanh toán làm 02 đợt gồm tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng công chứng thì giao tiếp 50 triệu đồng còn lại. Bà Y đã giao cho ông S 2.000.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng đặt cọc. Mặc dù bà M không ký hợp đồng đặt cọc nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà M thừa nhận biết việc đặt cọc, có nhận và sử dụng tiền đặt cọc với ông S. Tuy nhiên đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà thì ông S và bà M không thực hiện. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng. Nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Y, buộc vợ chồng ông S và bà M trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc cho bà Y tổng cộng là 4.000.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng mua bán nhà trả góp giữa ông O bà V và ông S, bà M: Hợp đồng này không đươc công chứng, chứng thực. Một trong các bên không có yêu cầu hoàn thiện về hình thức của hợp đồng do đó hợp đồng vô hiệu. Ông O và bà V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm phần liên quan đến ông O và bà V.

Đối với yêu cầu độc lập của ông L đối với ông S và bà M thì ông L, bà M và ông S không kháng cáo phần này. Thực tế hai bên ký hợp đồng là hợp pháp. Ông S và bà M xác nhận đã nhận tiền mua bán nhà 1.400.000.000 đồng và không chứng minh đươc là hợp đồng giả cách. Có cơ sở các định đây là giao dịch hợp pháp, bản án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đề nghị căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa một

phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo:

Ngày 16/7/2019 Tòa án nhân dân Quận B.T xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm và phát hành bản án sơ thẩm số: 288/2019/DS-ST. Ngày 16/7/2019 ông Nguyễn Lê Thịnh A là đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V có đơn kháng cáo; Ngày 25/7/2019 nguyên đơn - bà Trần Thị Kim Y kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử xem xét.

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét trong vụ án này bà Y khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc, người có quyền nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập với bị đơn về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Tòa án cấp sơ thẩm xác định chỉ có 01 quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng mua bán nhà là thiếu sót. Cần bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong bản án.

[2] Về thẩm quyền:

Các đương sự tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" và tranh chấp "Hợp đồng mua bán nhà". Bị đơn ông Đỗ Văn S có nơi cư trú cuối cùng trước khi chấp hành án hình sự và nhà, đất đang tranh chấp tọa lạc tại Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án nhân dân Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng:

- Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Bảo L cho bà Trần Thị L'tham gia tố tụng trong vụ án số công chứng 034098 quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 5/12/2018 của Văn phòng công chứng Châu Á là hợp lệ.

- Giấy ủy quyền của ông Phạm Nhựt T cho ông Nguyễn Lê Thịnh A tham gia tố tụng trong vụ án số công chứng 06228 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 29/3/2019 của Văn phòng công chứng số 7 là hợp lệ.

- Giấy ủy quyền của bà Trần Thị Kim Y cho ông Đàm Thanh U tham gia tố tụng trong vụ án số công chứng 00037113 quyển số 13 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 21/11/2015của Văn phòng công chứng Đ.S là hợp lệ.

Xét, ngày 14/10/2019 bị đơn - ông Đỗ Văn S có đơn xin vắng mặt tại các phiên tòa phúc thẩm. Ngày 04 tháng 11 năm 2019 ông Nguyễn Lê Thịnh A đại diện theo ủy quyền của ông O và bà V có đơn xin đươc vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm. Ngày 13 tháng 11 năm 2019 bà Trần Thị Thúy M có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử ngày 22/11/2019. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trêm theo qui định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Về luật áp dụng:

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Y và ông S được giao kết vào năm 2008 và đã thực hiện xong do đó Hội đồng xét xử căn cứ bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

- Xét các giao dịch mua bán nhà giữa ông O bà V với ông S, bà M và hợp đồng mua bán nhà giữa ông L với ông S, bà M được giao kết và thực hiện từ năm 2008- 2009 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện xong, Hội đồng xét xử căn cứ Bộ luật Dân sự 2015 để xem xét, giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 688.

[4] Nội dung kháng cáo:

[4.1] Về kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Y:

Yêu cầu ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không thực hiện được hợp đồng thì trả lại tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông L và ông S, bà M:

[4.1.1] Căn cứ Hợp đồng nhận tiền cọc bán nhà ngày 23/02/2008 ký kết giữa ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Kim Y thì hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh giá mua bán là 2.050.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm hai đợt. Đợt 1 là ngay sau ký xong hợp đồng đặt cọc bên bà Y giao cho ông S 2.000.000.000 đồng tiền cọc. Đợt 2 là trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc ông S có trách nhiệm hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà và giao nhà cho bà Y và bà Y trả hết số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Ông S đã ký nhận số tiền 2.000.000.000 đồng cùng ngày 23/02/2008. Hai bên cam kết " Sau khi đặt cọc nếu bên B không mua sẽ bị mất cọc, bên A thay đổi không bán hoặc bán cho người khác thì phải bồi thường thiệt hại cho bên B gấp 02 lần (hai lần) số tiền đã đặt cọc".

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số H0060/2008/An Lạc A ngày 17/3/2000 do UBND Quận B.T cấp thì ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M là chủ sở hữu nhà.

Ông S và bà M kết hôn với nhau vào năm 2005 tại Ủy ban nhân dân xã T.M, huyện Đ.H, tỉnh L.A. Ngày 29/01/2016 Ông S và bà M ly hôn theo bản án số 5a/2016/HNGD0-ST của Tòa án nhân dân Huyện B.L, Tỉnh L.A.

Xét, thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì hôn nhân giữa ông S và bà M đang tồn tại nhưng chỉ có ông S ký kết hợp đồng và nhận tiền cọc mua nhà của bà Y là thiếu sót về chủ thể, vi phạm qui định tại Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 và Điều 358 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm bà M xác nhận tuy bà không ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Y nhưng bà biết và đồng ý việc giao kết này. Thực tế bà và ông S đã nhận tiền cọc để bán nhà cho bà Y và cùng sử dụng số tiền này. Do thời điểm đó bà có việc nên đã để ông S một mình ký hợp đồng trên với bà Y. Bà đồng ý trả lại tiền cọc và chấp nhận yêu cầu phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc (BL 230) và biên bản phiên tòa ngày 9/7/2019 (BL 289). Có cơ sở xác định, tuy bà M không ký hợp đồng đặt cọc nhưng bà biết và đồng ý theo thỏa thuận của hợp đồng. Đồng thời bà cũng cùng sử dụng số tiền cọc của bà Y chung với chồng là ông S. Bà thừa nhận bà và ông S vi phạm hợp đồng và đồng ý liên đới với ông S trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc cho bà Y, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Y về việc buộc bà M, ông S liên đới trả tiền cọc 2.000.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 2.000.000.000 đồng. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu của bà Y về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu về mặt hình thức nên buộc ông S bà M trả lại cho bà Y số tiền 2.000.000.000 đồng là chưa xem xét toàn diện lời khai và chứng cứ trong hồ sơ vụ án

Xét ý kiến của ông S cho rằng ông đã trả lại cho bà Y 2.000.000.000, nhưng không có chứng cứ chứng minh và bà Y cũng không thừa nhận lời khai này nên không có cơ sở xem xét.

[4.1.2] Yêu cầu kháng cáo của bà Y về việc hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông S và bà M với ông L: Ngày 22/4/2009 ông S, bà M và ông L có thỏa thuận về việc mua bán căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.400.000.000 đồng. Phương thức thanh toán là ông L giao luôn một lần số tiền trên, bà Liên cho rằng sau khi ký xong thì ông L đã giao ngay số tiền đó cho ông S, còn ông S thì giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông L để làm thủ tục sang tên. Nhưng chưa giao nhà vì ông S nói rằng nhà đang cho thuê, 3 tháng sau hết hợp đồng thì sẽ giao nhà. Tin tưởng ông S nên ông L để ông S cho thuê thêm 3

tháng. Ông L thì vẫn tiến hành sang tên tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã hẹn ngày trả kết quả, nhưng do nhà đất đang tranh chấp nên cơ quan nhà nước không cho ông nhận giấy chứng nhận. Sau đó ông có liên hệ với ông S và bà M nhưng không được. Hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng hợp pháp, các bên đủ năng lực hành vi dân sự. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý. Cho thấy, việc giao dịch giữa ông S, bà M và ông L là giao dịch hợp pháp, bà M cũng thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm là cùng ông S ký hợp đồng chuyển nhượng đất ở và mua bán nhà cho ông L. Ông S, bà M đã giao giấy chứng nhận bản gốc cho ông L.

Tại cấp sơ thẩm bà M cho rằng bà và ông S với ông L chỉ ký hợp đồng treo để giải chấp ngân hàng, theo đó ông L cho mượn 1.400.000.000 đồng để giải chấp tài sản là căn nhà số C đường số B đang bị thế chấp, sau khi giải chấp xong vợ chồng bà trả tiền thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng. Xét, sau khi ký xong thì ông S đã giao luôn bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở cho ông L. Nếu như thế chấp tài sản thì ông S, bà M sẽ không chuyển nhượng, mua bán được và cũng không có giấy chứng nhận để giao luôn cho ông L. Bên cạnh đó, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác của căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh không có đăng ký giao dịch bảo đảm. Bà M cũng không chứng minh được việc mua bán nhà là hợp đồng giả cách, không chứng minh được bản chất của giao dịch là hợp đồng vay tài sản. Vì vậy lời khai của M là không phù hợp với chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án.

Do giao dịch giữa ông S, bà M với ông L là hợp pháp nên cấp sơ thẩm buộc ông S, bà M phải giao căn nhà trên và buộc những người đang ở trong căn nhà đó dọn ra khỏi nhà để giao lại cho ông L là có cơ sở. Kháng cáo của bà Y về việc hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông S, bà Y và ông L vì vô hiệu là không có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] **Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V:**

Ngày 04 tháng 11 năm 2019 ông O và bà V có đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 16/7/2019. Hội đồng xét xử căn cứ qui định tại Khoản 1 Điều 289 và Điều 295 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V. Buộc vợ chồng ông S, bà M trả lại cho ông O và bà V số tiền 1.100.000.000 (Một tỷ một trăm triệu) đồng và giao lại căn nhà số C đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc những người hiện đang sinh sống trong căn nhà số C đường số B, khu phố 2, phường

A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh dọn ra khỏi nhà để giao lại căn nhà trên cho ông L theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo nên giữ nguyên.

[5] Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa một phần bản án nên án phí được tính lại như sau:

[5.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Y

Xét, vụ án được thụ lý số 320/2008/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2008, Tòa sơ thẩm căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12-6-1997 của Chính phủ "Về án phí, lệ phí Tòa án" để tính án phí DSST cho nguyên đơn là bà Y là đúng pháp luật.

- Về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng không được chấp nhận Bà Y phải chịu án phí không có giá ngạch trên yêu cầu không được chấp nhận là 50.000 đồng. Nhưng được cấn trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.525.000 đồng (mười bốn triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006828, quyển số 0137 ngày 07/11/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y được hoàn lại số tiền 14.475.000 đồng.

- Đối với yêu cầu của bà Y về việc Ông S và bà M phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Y tiền cọc 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng đươc chấp nhận, nên ông S và bà M có trách nhiệm liên đới chịu số tiền án phí là 28.300.000 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng).

[5.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Quốc O và ông Nguyễn Bảo L: Tòa cấp sơ thẩm căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2009, buộc ông O phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận là 72.000.000 đồng và phải chịu án phí không có giá ngạch (đối với việc buộc giao lại căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh) là 200.000 đồng. Ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M phải chịu án phí có giá ngạch trên yêu cầu được chấp nhận của ông O là 45.000.000 đồng.

[5.3] Ông Nguyễn Bảo L được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2010/ 01517 ngày 29/03/2011 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B.T.

Ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M phải chịu án phí không có giá ngạch trên yêu cầu của ông L được chấp nhận là 200.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án DSST nên người kháng cáo không phải chịu. Hoàn lại cho bà Y và ông O, bà V tiền tạm nộp án phí.

Căn cứ những nhận định trên,

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

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 228, Điều 235, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 219, 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 119, 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

- Điều 91, 92, 93, 94 và 95 Luật nhà ở 2005;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 288/2019/DS-ST ngày 18/7/2019 Tòa án nhân dân Quận B.T.

1/ Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Thúy M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số C, đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T, Tp. Hồ Chí Minh với bà Trần Thị Kim Y ngày 23/2/2008 .

- Buộc ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M cùng liên đới trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Tổng cộng là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng cho bà Trần Thị Kim Y. ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

2/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V,

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Quốc O về việc buộc ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Thúy M tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà trả góp ngày 05/01/2019 đối với căn nhà số C, đường số B, khu phố 2, phường A.L.A, Quận B.T Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận 1 phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Quốc O với ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M: Buộc ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M liên đới trả lại số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng cho ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V.

- Buộc ông Phạm Quốc O và bà Phạm Thị V giao lại căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M.

3/ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Bảo L:

- Buộc ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị Thúy M giao căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Bảo L;

- Buộc những người đang cư trú trong căn nhà số C, đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh dọn ra khỏi nhà để trả lại căn nhà trên cho ông Nguyễn Bảo L.

Các đương sự giao tiền và nhà ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành bản án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ông Nguyễn Bảo L căn cứ bản án này chủ động liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 62,3 m^2 tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 36-TL – 2005) tại số C đường số B, phường A.L.A, Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật

5/ Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bảo L về việc gỡ bỏ văn bản số 62/TABT ngày 06/5/2010 về việc tạm dừng các thủ tục khai thuế, đăng bộ cho phép phòng tài nguyên môi trường cho phép Chi cục thuế Quận B.T hoàn thành các thủ tục khai thuế và đăng bộ căn nhà nêu trên.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Y phải chịu án phí không có giá ngạch trên yêu cầu không được chấp nhận là 50.000 đồng. Nhưng được cấn trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.525.000 đồng (mười bốn triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006828, quyển số 0137 ngày 07/11/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y được hoàn lại số tiền 14.475.000 đồng.

- Ông S và bà M có trách nhiệm liên đới nộp số tiền án phí trên số tiền phải thi hành cho bà Y là 28.300.000 (hai mươi tám triệu ba trăm ngàn) đồng; nộp án phí trên số tiền phải thi hành cho ông O bà V là 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng và phải nộp án phí không có giá ngạch trên yêu cầu của ông L được chấp nhận là 200.000 đồng. Tổng cộng ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị Thúy M phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 73.500.000 (Bảy mươi ba triệu năm trăm ngàn) đồng.

- Ông Phạm Quốc O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.200.000 đồng (bảy mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.500.000 đồng (ba mươi mốt triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AH/2011/08782 ngày 06/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Quốc O còn phải nộp số tiền là 40.700.000 đồng (bốn mươi triệu, bảy trăm nghìn đồng).

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Bảo L theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí AD/2010/01517 ngày 29/3/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Án phí Dân sự phúc thẩm:

- Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên Bà Y không phải nộp. Hoàn lại cho bà Trần Thị Kim Y 300.000 đồng theo BL số AA/2019/ 0018674 ngày 30/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.T.

- Ông O và bà V rút yêu cầu kháng cáo nên không phải nộp. Hoàn lại cho ông Phạm Quốc O bà bà Phạm Thị V 600.000 đồng tiền tạm nộp án phí theo BL số AA/2019/0018685 ngày 31/7/2019 của Chi cục Thị hành án dân sự Quận B.T.

Trường hợp bản án 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 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận B.T;
- Chi cục THADS Quận B.T;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương