

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: 616/2024/DS-PT
Ngày: 04/7/2024
V/v Tranh chấp về hợp đồng
mua bán nhà và 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: Ông Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán: Ông Ưông Văn Tuấn

Bà Phan Thị Tú Oanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Nguyễn Thị Kim Tiên, Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 333/2023/TLPT-DS
ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và
hợp đồng đặt cọc”;

Do có Quyết định giám đốc thẩm số 40/2023/DS-GĐT ngày 08/3/2023
của Toà án nhân dân cấp cao tại TP.HCM huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số
297/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
và Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Toà án nhân
dân quận Bình Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3214/2024/QĐ-PT
ngày 14/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị Bích T.**

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D. (có mặt)

Địa chỉ: số I T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 **Ông Trần Minh S.** (có mặt)

2.2 **Bà Lý Quế D1.**

Cùng địa chỉ: 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H. (có mặt)

Địa chỉ: P Chung cư T, số A H, phường P, Quận G, 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 H1 (H1 Land).
Địa chỉ: E H, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Xuân S1. (có mặt)
Địa chỉ: F Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Người kháng cáo: ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 370/2016/DS-ST ngày 15/3/2016 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, 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 T đã liên lạc với Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ bất động sản H1 (Công ty H1) là đơn vị đứng ra rao bán nhà. Sau đó, bà được ông Q tự xưng là người của Công ty H1 liên lạc và dẫn đi xem nhà tại địa chỉ 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 là chủ sở hữu. Các bên đã đồng ý mua bán căn nhà trên với giá 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Ngày 30/6/2013, bà Bích T và vợ chồng ông S, bà D1 đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (Hợp đồng không ghi rõ số); bên bán nhà ông S, bà D1 có mời đại diện Công ty H1 đều chứng kiến. Bà Bích T 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 VI "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 T phát hiện bên bán nhà ông S, bà D1 tiếp tục rao bán nhà và cho người vào xem nhà. Biết được vụ việc bà T đã liên lạc với người đại diện của Công ty H1 để làm rõ sự việc, nhưng họ từ chối nên bà T đã đến gặp ông S, bà D1 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 T yêu cầu chủ nhà cung cấp thêm giấy tờ có liên quan đến căn nhà đang giao dịch nhưng phía ông S, bà D1 vẫn chưa cung cấp. Mặc dù chưa nhận được đầy đủ giấy tờ nhà nhưng do ông S, bà D1 có yêu cầu cần lấy thêm tiền để giải quyết việc riêng nên ngày 01/08/2013 bà T vẫn giao cho ông S, bà D1 số tiền 1.700.000.000 đồng. Trong thời gian này bà T có mua một số đồ nội thất như bàn ghế salon, bàn ăn, bar rượu gỏi tại nhà đặt cọc của ông S, bà D1. Sau đó bà T đã nhiều lần hỏi thúc ông S, bà D1 giao giấy tờ nhà và cùng ra công chứng, nhưng bên bán nhà cố tình né tránh. Ngày 19/8/2013, bà T đã điện thoại cho Công ty H1 và được trả lời là giấy tờ nhà như vậy là đã đầy đủ. Ngày 21/8/2013, bà T có nhờ người nhà đến Công ty H1 để làm rõ sự việc và được ông Lê Văn H2 là Giám đốc kinh doanh tiếp, ông H2 thừa nhận chữ ký của ông và dấu Công ty đóng là sự thật nhưng chữ viết là của ông Q là nhân viên phòng kinh doanh; ông H2 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 T khởi kiện yêu cầu ông S, bà D1 trả lại số tiền đã nhận là 2.768.500.000 đồng.

Ngày 22/11/2013, bà Nguyễn Thị Bích T 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 T và ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1.

- Yêu cầu ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 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 S và bà Lý Quế D1 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 S trình bày: Ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 là đồng sở hữu căn nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi bà T 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 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bên mua nhà là bà T phải đặt cọc số tiền là 1.068.500.000 đồng, sau 30 ngày các bên sẽ ra công chứng và bà T phải giao thêm 2.400.000.000 đồng, số còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang tên bà T phải giao hết và ông S bà D1 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 H1 và ngay sau khi ký hợp đồng, bà T đã đặt cọc số tiền là 1.068.500.000 đồng. Ngày 01/8/2013 bà T giao tiếp 1.700.000.000 đồng. Do bà T chưa gom đủ tiền và năn nỉ ông S, bà D1 nhận trước giùm 1.700.000.000 đồng nên ông S bà D1 đồng ý nhận tiền và cho bà T hẹn vài ngày sau sẽ giao tiếp 700.000.000 đồng để cùng ra công chứng. Sau khi giao tiền, bà T yêu cầu được giữ sổ hồng, nhưng ông S, bà D1 không đồng ý. Sau 10 ngày chờ đợi, ông S bà D1 không thấy bà T liên lạc nên nhắc nhở bà T nhiều lần giao đủ tiền đợt hai để các bên ra công chứng nhưng bà T vẫn không giao đủ số tiền còn lại của hợp đồng. Ông S bà D1 vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bà B Thu thanh toán hết số tiền còn lại của hợp đồng, bồi thường số tiền đã phát sinh còn lại của hợp đồng. Sau đó ông S bà D1 thay đổi, không tiếp tục hợp đồng mua bán nhà với bà T, chỉ trả lại cho nguyên đơn - bà T 1.700.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần H1 (H1 Land) trình bày:

Vào tháng 12/2012, ông Trần Minh S có ký gởi cho Công ty H1 bán căn nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do ký gởi không phải là môi giới độc quyền nên ông S vẫn có quyền tìm người mua khác.

Vào khoảng tháng 6/2013, ông S đã tự tìm được người mua nhà là bà Nguyễn Thị Bích T, các bên tự thỏa thuận giá mua bán và việc đặt cọc. Ông S có nhờ Công ty H1 cho mượn bản mẫu hợp đồng đặt cọc có sẵn chữ ký và dấu của Công ty để tham khảo, nhưng ông S bà D1 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 H1 xác định bà T không phải là khách hàng của Công ty giới thiệu mua nhà của ông S, bà D1. Công ty không nhận tiền thù lao từ giao dịch của ông S, bà D1 với bà T. Hai bên đã tự tìm gặp và thỏa thuận việc mua bán nhà nên Công ty H1 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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

Ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bích T tổng số tiền là: 4.186.418.000 đồng (Bốn tỉ một trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười tám nghìn 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 1.700.000.000 đồng là: 349.418.000 đồng (1.700.000.000 đồng x 8% [01/08/2013 - 29/02/2016]).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày bà Bích T có đơn yêu cầu Thi hành án, ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 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 E, L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Cấm chuyển dịch một phần quyền về tài sản đối với nhà số E L, Phường A, quận B, 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 T là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh C (địa chỉ: D C, phường B, quận A, 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

tòa tài sản của bà Nguyễn Thị Bích T là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh C (Địa chỉ: D - D C, phường B, Quận A, 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 S và bà Lý Quế D1 bán căn nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 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 T 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 T đã nộp theo các Biên lai sau:

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

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

- Số tiền 5.388.150 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2014/0007335 ngày 08/03/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, 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 S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Quế D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 29/3/2016, Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh 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-PT 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Trần Minh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Quế D1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 370/2016/DS-ST ngày 15/3/2016 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09 tháng 11 năm 2016, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, 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 T có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Ngày 25/12/2019, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh 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 T yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Đề nghị tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 với giá 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/06/2013. Bà T đã thanh toán cho ông S, bà D1 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 đồng (Một tỷ hai trăm ba mươi một triệu năm trăm nghìn đồng).

- Đề nghị ông Trần Minh S trả lại cho bà T đồ nội thất mà bà đã mua và đặt tại căn nhà số 5 L, Phường A, quận B, 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 otoman; 01 bộ sofa Laban; 01 ghế đôn 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 S có Đơn phản tố. Ngày 02/3/2021, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã ban hành Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 009/2021/TB-TLVABS. Ông Trần Minh S 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 S, bà Lý Quế D1 với bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Bích T. Ông S không đồng ý tiếp tục mua bán nhà, chỉ trả cho bà T là 1.700.000.000 đồng. Ông S yêu cầu bà T lấy lại toàn bộ tài sản mà bà T để ở nhà ông S gồm: 01 giường Royal; 01 đơn chat; 01 kính hana Pub; 01 Bally hình trái tim banh da; 01 bàn kính XL; 01 bàn C601; 01 đơn Sullivan otoman; 01 bộ sofa Laban; 10 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 Bình Thạnh - 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 T về việc yêu cầu ông Trần Minh S trả lại cho bà T: 01 giường Royal; 01 đơn chat; 01 kính hana Pub; 01 Baly hình trái tim banh da; 01 bàn kính XL; 01 bàn C601; 01 đơn 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 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.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T. 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: 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số BE 056825, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00313, do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2011, cập nhật ngày 02/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Bích T được tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích T phải trả cho ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 số tiền là 2.062.209.249 đồng (Hai tỷ không trăm sáu mươi hai triệu hai trăm lẻ chín nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng).

Buộc ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 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 B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2011, cập nhật ngày 02/8/2012 cho bà Nguyễn Thị Bích T.

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 nhật,

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 S 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 S, bà Lý Quế D1 với bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Bích T.

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 T là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh C1 (địa chỉ D C, phường B, Quận A, 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 Bình Thạnh, 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: 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số BE 056825, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00313, do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2011, cập nhật ngày 02/8/2012 cho ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1" 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 S, bà Lý Quế D1 có đơn kháng cáo.

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Ngày 26/4/2022, ông Trần Minh S 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 T.

Ông Nguyễn Văn D là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích T trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp Tòa án tuyên không tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1, thì yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Bà Thái Thị Xuân S1 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty H1 trình bày: Công ty không có yêu cầu gì.

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

Ông Trần Minh S 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.

Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1.
Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Hợp đồng mua bán nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 là vô hiệu theo Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Buộc ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền là 6.921.250.000 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 T về việc yêu cầu ông Trần Minh S trả lại cho bà T: 01 giường Royal; 01 đơn chat; 01 kính hana Pub; 01 Baly hình trái tim banh da; 01 bàn kính XL; 01 bàn C601; 01 đơn 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 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 T là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh C1 (địa chỉ: D - E C, phường B, Quận A, 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 Bình Thạnh, Thành phố

Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số BE 056825, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00313, do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2011, cập nhật ngày 02/8/2012 cho ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 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 T 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T được nhận lại số tiền 3.800.000 (Ba triệu tám trăm ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Bích T 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 còn phải nộp số tiền 92.493.250 đồng (Chín mươi hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Trần Minh S 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 Bình Thạnh.

Hoàn lại cho bà Lý Quế D1 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 Bình Thạnh.

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

Ngày 04/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 225/QĐ-VKS-DS.

Ngày 08/3/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 40/2023/DS-GĐT hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía bị đơn - ông Trần Minh S và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất trình bày: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, 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 S, bà Lý Quế D1 với bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Bích T. Ông S không đồng ý tiếp tục mua bán nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, chỉ trả cho bà T là 1.700.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm, trong trường hợp Tòa án tuyên không tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1, thì yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại.

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Các đương sự không hoà giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về hai bên, nên không ai phải bồi thường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 19/01/2022, bị đơn - ông S bà D1 có đơn kháng cáo và đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên đơn kháng cáo của ông S bà D1 được chấp nhận.

Về áp dụng pháp luật: Xét giao dịch của các đương sự từ ngày 30/6/2013 nhưng chưa thực hiện xong, quy định giải quyết về quan hệ tranh chấp trong vụ

án này trong Bộ luật Dân sự 2005 và Bộ luật Dân sự 2015 là khác nhau, nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, pháp luật giải quyết trong vụ án là Bộ luật Dân sự 2005.

Về yêu cầu định giá lại của phía bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình giải quyết cấp phúc thẩm, phía bị đơn đã có đơn xin định giá lại, sau khi có kết quả định giá của công ty thẩm định, Toà án đã cho bị đơn một thời gian nhất định để chứng minh giá đã định là không đúng với giá thị trường, tuy nhiên phía bị đơn không cung cấp được, Toà án đã thông báo cho phía bị đơn biết do không có cơ sở nên không thể ra Quyết định định giá lại, nên yêu cầu định giá lại của bị đơn tại phiên toà hôm nay không được chấp nhận.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 30/06/2013, bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trần Minh S - bà Lý Quế D1 ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 5 L, Phường A, quận B với hình thức và nội dung như sau:

- Về hình thức: là hợp đồng soạn theo mẫu của công ty cổ phần H1 (H1 Land), không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

- Về nội dung: hai bên thỏa thuận giá mua - bán nhà là 4.000.000.000 đồng; trong cùng ngày 30/06/2013, bên B đặt cọc số tiền 1.068.500.000 đồng; trong thời hạn đặt cọc 03 ngày kể từ ngày 30/06/2013, hai bên cùng nhau ra ký kết hợp đồng tại công chứng và bên B phải trả tiếp cho bên A số tiền 2.400.000.000 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng; số tiền còn lại là 531.500.000 đồng, bên B sẽ trả sau khi hoàn thành thủ tục sang tên nhà và bên A bàn giao tất cả giấy tờ liên quan đến căn nhà;

Trường hợp nếu vi phạm cam kết hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng: đối với bên A, sẽ phải trả lại cho bên B tất cả số tiền đã nhận và bồi thường một khoản bằng số tiền đặt cọc; đối với bên B, sẽ bị mất đi khoản tiền đã đặt cọc.

Về việc thực hiện hợp đồng:

Kể từ khi ký kết hợp đồng (ngày 30/06/2013) cho đến nay, các bên đã giao - nhận với nhau hai khoản tiền như sau:

- Vào ngày 30/06/2013, bà Nguyễn Thị Bích T đặt cọc số tiền 1.068.500.000 đồng cho ông Trần Minh S - bà Lý Quế D1;

- Cho đến ngày 01/08/2013, bà Nguyễn Thị Bích T giao thêm số tiền 1.700.000.000 đồng.

Sau khi giao - nhận hai khoản tiền nói trên, hai bên phát sinh tranh chấp về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng; căn nhà số 5 L, Phường A, quận B vẫn do bên ông Trần Minh S - bà Lý Quế D1 quản lý, cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, vào ngày 17/12/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định số 1481/2020/QĐ, buộc hai bên đương sự phải đến phòng công chứng để thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng mua - bán nhà, thời hạn thực hiện là 30 ngày. Nhưng sau đó, phía ông Trần Minh S không thực hiện, nên việc mua - bán nhà không tiếp tục thực hiện được.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng: Bà T phát hiện ông S, bà Lý Quế D1 có hành động tiếp tục rao bán, cho người khác vào xem căn nhà 5 L, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Tại thời điểm đặt cọc và tại thời điểm thanh toán số tiền 1.700.000.000 đồng, ông S bà D1 không cho bà T xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, bà T chỉ được xem bản photo không có mục VI - những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận; ông S, bà D1 che giấu, lừa dối nguyên đơn trong việc cung cấp thông tin khi có sự khác nhau giữa mục II và mục IV của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; bà T đã nhiều lần gọi điện, trực tiếp gặp gỡ nhưng vẫn không thấy ông S, bà D1 ra ký hợp đồng công chứng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn không có chứng cứ nào chứng minh cho những vấn đề nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng lý do ông S, bà D1 không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc là vì bà T không có đủ tiền để mua nhà đất tại số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho những vấn đề nêu trên.

Khi các bên mâu thuẫn, bà T có đơn gửi cơ quan cảnh sát điều tra, tố cáo vợ chồng ông S bà D1 có hành vi nhận tiền nhưng không tiến hành làm hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán nhà. Tại công văn số 1352/VPĐK ngày 11/5/2015, Văn phòng đăng ký đất đai quận B trả lời Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thể hiện năm 2013, bà Nguyễn Thị Bích T có đơn đề nghị ngăn chặn việc chứng nhận giao dịch dân sự đối với căn nhà nêu trên. Tuy nhiên ngày 07/12/2020, bà T có đơn đề nghị Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh ra Quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức và căn cứ Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005, ngày 17/12/2020, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã ra Quyết định số 1481/2020/QĐ buộc bà T, ông S bà D1 phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà số 5 L, Phường A, quận B nêu trên. Việc Tòa cấp sơ thẩm ra Quyết định trên là không đúng vì: chính bà T đã có yêu cầu ngăn chặn và làm đơn tố cáo đối với cơ quan chức năng về hình sự đối với ông S bà T, đây là trở ngại khách quan, không thể tiến hành việc mua bán, chuyển dịch được. Án sơ thẩm căn cứ vào việc này để cho rằng ông S bà D1 không ra công chứng ký tên chuyển nhượng là có lỗi, làm cho hợp đồng vô hiệu là không phù hợp với pháp luật và diễn biến thực tế của vụ án. Án sơ thẩm còn căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận hợp đồng mua bán, buộc các bên tiếp tục hợp đồng là không đúng quy định. Do Điều 129 Bộ luật

Dân sự 2015 và Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005 quy định khác nhau, nên trong vụ án này không thể áp dụng Bộ luật Dân sự 2015.

Về vấn đề lỗi:

Căn cứ vào hợp đồng thì ngay sau khi công chứng, phía nguyên đơn phải trả đủ 2.400.000.000 đồng, tuy nhiên ngày ra công chứng bà T chỉ giao cho bị đơn 1.700.000.000 đồng, nên hợp đồng mua bán không ký được. Sau đó phía bà T lại có đơn gửi cơ quan chức năng tố cáo phía bị đơn và làm đơn ngăn chặn gửi Văn phòng đăng ký đất đai quận B về việc chuyển dịch tài sản đối với nhà đang mua bán.

Phía bị đơn mặc dù trong hợp đồng ghi rõ: Sau khi ký hợp đồng công chứng thì bên mua trả cho bị đơn 2.400.000.000 đồng, tuy nhiên chưa ký hợp đồng nhưng bị đơn vẫn nhận thêm của bà T là 1.700.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền lại không có thỏa thuận, ràng buộc gì với người mua làm cho hợp đồng không căn cứ gì để thực hiện tiếp tục. Sau đó đến ngày 21/12/2020 phía bị đơn chính thức có ý kiến không bán nhà cho người mua (thông qua văn bản phản hồi Quyết định số 1481/2020/QĐ của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh).

Qua phân tích trên đây nhận thấy, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, không thực hiện được thuộc về cả hai bên, với mức độ ngang nhau. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về vấn đề này và kết luận lỗi thuộc về hai bên là có căn cứ. Tuy nhiên do thiệt hại có xảy ra nên phần thiệt hại các bên có lỗi phải gánh chịu, bồi thường.

Cấp phúc thẩm nhận thấy: Các bên giao kết hợp đồng mua bán nhà nhưng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức, theo quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự 2005.

Qua phân tích ở trên nhận thấy, cả nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên hậu quả pháp lý là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường, trong trường hợp này, các bên có lỗi ngang nhau và phần thiệt hại được xác định cụ thể như sau:

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 0250124/CT-TV ngày 31/01/2014 của Công ty Cổ phần Đ, giá trị nhà đất 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là 8.111.111.000 đồng, giá trị hợp đồng mua bán là 4.000.000.000 đồng, như vậy giá trị chênh lệch là (8.111.111.000 đồng - 4.000.000.000 đồng) = 4.111.111.000 đồng. Bên mua (bà T) đã thanh toán cho bên bán (ông S, bà D1) số tiền 2.768.500.000 đồng/4.000.000.000 đồng tương đương 69,2125% thiệt hại là 4.111.111.000 đồng x 69,2125% = 2.845.402.701 đồng. Do lỗi thuộc về hai bên nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại, cụ thể bà T phải chịu thiệt hại là 2.845.402.701 đồng : 2 = 1.422.701.350 đồng, ông S bà D1 phải chịu thiệt hại là 1.422.701.350 đồng.

Như vậy, ông S bà D1 phải trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 2.768.500.000 đồng, bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 1.422.701.350 đồng.

Tổng cộng, ông S và bà D1 phải thanh toán cho bà T số tiền 4.191.201.350 đồng.

Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bích T 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T được nhận lại số tiền 3.800.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Bích T 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 4.191.201.350 đồng phải thanh toán cho nguyên đơn là 112.191.201 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 còn phải nộp số tiền 89.763.701 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Trần Minh S 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 Bình Thạnh.

Hoàn lại cho bà Lý Quế D1 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 Bình Thạnh.

Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Về chi phí thẩm định giá tại cấp phúc thẩm: nguyên đơn và bị đơn phải chịu 50% chi phí thẩm định, cụ thể căn cứ Hợp đồng thẩm định giá giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần Đ và các Phiếu chuyển tiền, chi phí thẩm định giá là 20.000.000 đồng phía nguyên đơn đã nộp, do đó bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Hợp đồng mua bán nhà số 5 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 là vô hiệu theo Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Buộc ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền là 4.191.201.350 đồng (Bốn tỷ một trăm chín mươi một triệu hai trăm lẻ một nghìn ba trăm năm mươi đồng) (trong đó hoàn lại tiền đã nhận là 2.768.500.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) và tiền bồi thường là 1.422.701.350 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi hai triệu bảy trăm lẻ một nghìn ba trăm năm mươi đồng)).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật 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, 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 T về việc yêu cầu ông Trần Minh S trả lại cho bà T: 01 giường Royal; 01 đơn chat; 01 kính hana Pub; 01 Baly hình trái tim banh da; 01 bàn kính XL; 01 bàn C601; 01 đơn 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 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 (Tám mươi chín triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm 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 T là sổ tiết kiệm số BF 665637 ngày 26/11/2013 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh C1 (địa chỉ: D - E C, phường B, Quận A, 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số BE 056825, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00313, do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2011, cập nhật ngày 02/8/2012 cho ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 để đảm bảo thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền 4.100.000 đồng (Bốn triệu một trăm nghìn 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T được nhận lại số tiền 3.800.000 đồng (Ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Bích T được hoàn lại số tiền 43.685.000 đồng (Bốn mươi ba triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn 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 (Ba triệu ba trăm tám mươi một nghìn ba trăm bảy mươi 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 (Năm triệu ba trăm tám mươi tám nghìn một trăm năm mươi 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 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Minh S, bà Lý Quế D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.191.201 đồng (Một trăm mười hai triệu một trăm chín mươi một nghìn hai trăm lẻ một đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn 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 (Hai trăm nghìn 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 (Hai mươi hai triệu không trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0089276 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Minh S và bà Lý Quế D1 còn phải nộp số tiền 89.763.701 đồng (Tám mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm lẻ một đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Trần Minh S số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn 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 Bình Thạnh.

Hoàn lại cho bà Lý Quế D1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn 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 Bình Thạnh.

Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Về chi phí thẩm định giá tại cấp phúc thẩm: nguyên đơn và bị đơn phải chịu 50% chi phí thẩm định, cụ thể căn cứ Hợp đồng thẩm định giá giữa nguyên đơn và công ty Đ và các Phiếu chuyển tiền, chi phí thẩm định giá là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) phía nguyên đơn đã nộp, do đó bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu/27.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức