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: 1167/2019/DS-PT
Ngày 29-11-2019
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Phan Trịnh Minh Đức.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Cao.

Bà Lưu Thị Thủy Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Trường An – 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 Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 515/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5490/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phùng Thị Kim T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 60 đường X, khu phố H, phường Đ, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Trung Đ;

Địa chỉ: Số 179 đường N, khu phố B, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1958 (Có mặt) và bà Phạm Thị H2, sinh năm 1961; (Có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 440/6 đường L, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R;

Trụ sở: Số 86 đường Đ, phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mạch Lệ N – Tổng giám đốc;

Địa chỉ: V-08 tầng N, Chung cư cao cấp L, số 351/31 đường L, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Môi giới Bất động sản C;

Trụ sở: Số 550 đường Q, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phùng Thị Kim T, bị đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn bà Phùng Thị Kim T trình bày:

Năm 2015, thông qua giới thiệu của Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C, bà Phùng Thị Kim T có nhận chuyển nhượng 01 nền đất dự án ký hiệu số 07, diện tích 50,03m^2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 49, tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh, chủ đầu tư là bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R, giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), việc chuyển nhượng cụ thể như sau:

- Ngày 07/5/2015, bà T đặt cọc số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) cho Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C, ngày 08/5/2015 Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C giao số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R.

- Ngày 12/5/2015, Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C giao cho bà T ký 02 hợp đồng gồm *"Hợp đồng thoả thuận"* với bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1, về việc chuyển nhượng nền đất lô số 07 với giá 450.270.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu hai trăm bảy mươi ngàn đồng) và*"Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản"* với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R về việc tư vấn mua nền đất lô số 07 với giá dịch vụ là 150.090.000đ (Một trăm năm mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

Lý do chủ dự án chia ra thành 02 hợp đồng, là vì trước đó Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R có đặt cọc mua nền đất này của bà H2 và ông H1, nay bán lại cho bà T nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R hưởng chênh lệch 3.000.000đ/m^2. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã thanh toán tiếp số tiền 310.198.000đ (Ba trăm mười triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) cho Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C. Ngày 13/5/2015 Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C giao số tiền 310.198.000đ (Ba trăm mười triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R. Theo thỏa thuận, bà T sẽ thanh toán thêm khi bàn giao nền và hạ tầng hoàn thiện. Ngày 02/7/2015 bà T được ông H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R giao nền đất lô số 07, nhưng vì cơ sở hạ tầng

chưa hoàn thiện nên bà T và những khách hàng khác không đóng thêm tiền mà đợi đến khi hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Ngày 06/4/2016, ông H1 thông báo theo quy định của Nhà nước để tách sổ thì phải xây nhà trên đất, do đó yêu cầu bà T phải đóng thêm 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) để xây nhà nhằm hoàn thiện cơ sở hạ tầng, ngày 19/4/2016, bà T đã giao 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau khi bà T đóng tiền, xây nhà xong và đủ điều kiện tách thửa thì bà T vẫn không thấy ông H1 ký hợp đồng công chứng để tách thửa sang tên. Sau đó, bà T được Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C thông báo là do dự án bán cho nhiều người, khi dự án hoàn thành thì bị thiếu 01 nền, và nền đất lô số 07 của bà T đã bị bán trùng với người khác nên nay không thể tiếp tục chuyển nhượng nền đất này cho bà T. Đồng thời, ông H1 hứa sẽ đổi cho bà T nền đất khác có giá trị tương đương nhưng bà T đợi đến nay vẫn không thấy ông H1 cũng như Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R giải quyết. Như vậy, bà T đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất là 330.198.000đ (Ba trăm ba mươi triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) và tiền xây nhà 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng), tổng cộng là 375.198.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng). Theo thoả thuận, nền đất đã được chuyển nhượng cho bà T và trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã đóng thêm tiền để hoàn tất cơ hạ tầng về điều kiện tách thửa, thế nhưng hiện nay ông H1 cũng như Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng nền đất cho bà T đã gây thiệt hại về tài sản và ảnh hưởng quyền lợi chính đáng của bà T.

Do đó, bà Phùng Thị Kim T khởi kiện, yêu cầu buộc bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền đất ký hiệu số 07, diện tích 50,03m2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 49, tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp, bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền là 375.198.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Phùng Thị Kim T do chênh lệch giá đất với giá trị thiệt hại tạm tính khoảng 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 625.198.000đ (Sáu trăm hai mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 20/7/2018, ngày 31/8/2018 và ngày 27/9/2018, người đại diện theo ủy quyền của bà Phùng Thị Kim T xác nhận đã gửi cho bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R các chứng cứ mà bà Phùng Thị Kim T đã cung cấp cho Tòa án. Bà Phùng Thị Kim T không bổ sung, cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ, không yêu cầu triệu tập những người tham gia tố tụng. bà Phùng Thị Kim T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không sửa đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu khởi kiện.

Tại biên bản hoà giải ngày 27/9/2018, người đại diện theo ủy quyền của bà Phùng Thị Kim T yêu cầu buộc bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền đất ký hiệu số 07, diện tích 50,03m2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 49, tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp, bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R không tiếp tục thực

hiện hợp đồng thì phải hoàn trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền là 375.198.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Phùng Thị Kim T do chênh lệch giá đất hiện nay theo biên bản định giá ngày 22/6/2018, tạm tính khoảng 515.000.000đ (Năm trăm mười lăm triệu đồng), tổng cộng là 890.198.000đ (Tám trăm chín mươi triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Phùng Thị Kim T vẫn giữ nguyên các yêu cầu buộc bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền đất ký hiệu số 07, diện tích 50,03m2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 49, tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp, bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền là 375.198.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Phùng Thị Kim T do chênh lệch giá đất hiện nay theo biên bản định giá ngày 22/6/2018 là 500.000.000đ (Năm trăm tiệu đồng), tổng cộng là 875.198.000đ (Tám trăm bảy mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Bị đơn bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 là vợ chồng có thửa đất số 29, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.141m^2 (trong đó đất ở lâu dài là 756,8m^2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ537821 do Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/3/2014.

Ngày 12/5/2015, bà H2 và ông H1 cùng Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R ký hợp đồng thoả thuận số 02/2015/HĐTT/TB về việc bán cho bà Phùng Thị Kim T nền nhà số 07. Việc bà T đã thông qua môi giới Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R để mua nền nhà số 07 như thế nào, vợ chồng ông H1 không biết; vợ chồng ông H1 chỉ ký giá trị mua bán cho bà T giá 9.000.000đ/m^2, diện tích 50,03m^2, tổng số tiền là 450.270.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu hai trăm bảy mươi ngàn đồng). Theo các điều khoản trong hợp đồng, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã chuyển cho vợ chồng ông H1 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng).

Ngày 02/7/2015, vợ chồng ông H1 đã bàn giao nền dự án khu phố B số 07/BBGN-15/XVN cho bà T; vợ chồng ông H1 đã thông báo cho bà T phải thanh toán tiền đợt hai và bà T đã ký nhận thông báo.

Ngày 06/4/2016, vợ chồng ông H1 đã có biên bản thỏa thuận yêu cầu bà T phải nộp thêm 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Xét quá trình thực hiện hợp đồng thoả thuận số 02/2015/HĐTT/TB thì bà T đã vi phạm điều khoản thanh toán, do vậy ngày 28/11/2016 vợ chồng ông H1 đã gửi thông báo hủy hợp đồng thoả thuận số 02/2015/HĐTT/TB cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R và bà T với nội dung lý do vi phạm hợp đồng và yêu cầu bà T nhận lại số tiền đã nộp nhưng bà T không đến nhận. Vợ chồng ông H1 không phạt hợp đồng, mà vẫn có thiện chí trả lại số tiền bà T đã nộp.

Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và ngày 27/9/2018, ông H1 xác nhận không có yêu cầu phản tố, ông đã nhận được các tài liệu,

chứng cứ mà bà T đã cung cấp cho Tòa án. Ông H1 không bổ sung, cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ, không yêu cầu triệu tập thêm những người tham gia tố tụng khác.

Tại biên bản hoà giải ngày 27/9/2018 ông H1 trình bày, vợ chồng ông H1 có ký hợp đồng thoả thuận số 02/2015/HĐTT/TB với bà T, sau khi ký hợp đồng, bà T không trực tiếp thanh toán tiền cho vợ chồng ông H1 mà trước đó bà T đã thanh toán tiền cho đơn vị khác, số tiền cụ thể bao nhiêu ông H1 không biết. Ông H1 xác nhận ngày 19/4/2016 bà T có thanh toán cho vợ chồng ông H1 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng). Ngày 02/7/2015, ông H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã bàn giao nền dự án cho bà T và đồng thời thông báo yêu cầu bà T thanh toán tiền đợt hai theo quy định của thỏa thuận, tuy nhiên bà T đã không thực hiện trong suốt quá trình dài. Vì vậy căn cứ theo quy định tại Điều 6, khoản 6.1.2 của hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB, ngày 28/11/2016 vợ chồng ông H1 dã ra thông báo hủy bỏ hợp đồng thoả thuận số 02/2015/HĐTT/TB với bà T. Trong thông báo, vợ chồng ông H1 đã nêu rõ số tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã thay bà T chuyển cho vợ chồng ông H1 là 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng), vợ chồng ông H1 đã chuyển lại cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R theo ủy nhiệm chi ngày 26/12/2016 và thông báo cho bà T đến Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R nhận lại 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng), nhưng bà T không đến nhận.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Kim T vợ chồng ông H1 không đồng ý. Vợ chồng ông H1 chỉ đồng ý trả lại 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) cho bà T, còn số tiền 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng) thì bà T liên hệ với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R để nhận lại.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc H1 vẫn giữ nguyên các nội dung đã yêu cầu nêu trên.

Bị đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R trình bày:

Ngày 14/4/2015, bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Văn H3 cùng ngân hàng A – Chi nhánh Quận C, thành phố Hồ Chí Minh có ký thỏa thuận ba bên về việc chuyển nhượng nhà ở và đất tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/4/2015, ông Nguyễn Văn H3 ủy quyền cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R được chào bán và thu hộ tiền đất của khách hàng tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh rồi chuyển tiền vào tài khoản của ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn H3 có trách nhiệm chuyển trả tiền gốc cho bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1.

Ngày 12/5/2015, bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 đã ký hợp đồng bán lô đất số 07 với bà Phùng Thị Kim T, ngày 14/5/2015 ông Nguyễn Văn H3 đã chuyển tiền trả tiền lô đất số 07 cho vợ chồng ông H1.

Ngày 11/7/2015, vợ chồng ông H1 và ông H3 đã ký *"thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng đặt cọc"* số 01/TLHĐ/2015, đồng thời ông H3 làm biên bản đối chiếu đã chuyển đủ tiền đất thu hộ cho vợ chồng ông H1.

Ngày 06/4/2016, vợ chồng ông H1 đã có biên bản thỏa thuận yêu cầu bà T phải nộp thêm 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Theo hợp đồng tư vấn ký giữa bà Phùng Thị Kim T với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R thì Công ty có trách nhiệm tư vấn cho bà T về lô đất số 07 tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng thành công, mọi vấn đề liên quan đến thanh toán tiền, bàn giao đất, chủ đất và bà T làm việc trực tiếp với nhau.

Ngày 02/7/2015, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R, vợ chồng ông H1 gửi thông báo cho bà T về việc bàn giao đất và thanh toán tiền đợt hai.

Ngày 28/11/2016, ông H1 gửi cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R văn bản thông báo *"Huỷ hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB"* vì bà T đã vi phạm Điều 6 của hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB là không thanh toán tiền đất đợt hai theo nội dung hợp đồng. Vì vậy, vợ chồng ông H1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và chuyển nhượng lô đất đó cho người thứ ba, đồng thời hoàn trả lại số tiền bà T đã nộp trước đó là 225.108.000đ (Hai trăm hai mươi lăm triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng). Tuy nhiên, bà T không đồng ý và yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R, vợ chồng ông H1 phải bồi thường. Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R nhận thấy:

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R có liên kết với Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Môi giới Bất động sản C tư vấn lô đất số 07 cho bà T với số tiền tư vấn là 150.090.000đ (Một trăm năm mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng), Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã chi chiết khấu cho bà T 10.000.000đ (Mười triệu đồng), Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Môi giới Bất động sản C nhận số tiền tư vấn là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng). Như vậy, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R trả lại cho bà T sau khi đã trừ các khoản trên là 104.090.000đ (Một trăm lẻ bốn triệu không trăm chín mươi ngàn đồng), số tiền của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Môi giới Bất động sản C đã nhận đề nghị bà T liên hệ để yêu cầu nhận lại tiền. Tuy nhiên, bà T khởi kiện và yêu cầu bồi thường.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã tư vấn, hỗ trợ bà T đúng như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bà T đã vi phạm Điều 6 của hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã nhiều lần đốc thúc bà T nộp tiền theo quy định nhưng bà T không thực hiện. Xét về khía cạnh tư vấn bất động sản thì Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R có quyền không hoàn trả lại tiền tư vấn, bởi vì Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã nhiều lần gọi điện, gửi thông báo đôn đốc bà T đóng tiền nhưng bà T không thực hiện. Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã hỗ trợ bà T nhận nền đất giống như những khách hàng khác, nhưng bà T đã đơn phương vi phạm hợp đồng. Các khách hàng được Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R tư vấn mua đất tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh đều đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà T khởi kiện cho rằng không nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, xét thấy bà T khó khăn, nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đồng ý trả lại tiền tư vấn cho bà T sau khi đã trừ đi các khoản chi phí.

Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 27/9/2018, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R xác nhận không có yêu cầu phản

tố, Công ty đã nhận được các tài liệu, chứng cứ mà bà T đã cung cấp cho Tòa án. Công ty không bổ sung, cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ, không yêu cầu triệu tập thêm những người tham gia tố tụng khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 27/9/2018, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đồng ý thanh toán cho bà Phùng Thị Kim T số tiền 150.090.000đ (Một trăm năm mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng) theo hợp đồng tư vấn bất động sản số 02/HĐTV/TB ngày 12/5/2015 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R và bà Phùng Thị Kim T. Đối với số tiền 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã nhận được, đồng thời đã chuyển cho bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1. Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R sẽ cung cấp chứng từ chuyển tiền cho bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 sau, đề nghị bà Phùng Thị Kim T liên hệ với bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 để nhận lại số tiền 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng). Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Kim T, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R không đồng ý.

Tại phiên tòa, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R vẫn giữ nguyên các nội dung đã yêu cầu và đồng ý trả số tiền 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng) cho bà Phùng Thị Kim T, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R sẽ cùng bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 trao đổi, xem xét chứng từ để giải quyết số tiền 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng) mà các bên cho rằng đã trả cho nhau.

Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cũng như phiên tòa xét xử.

Hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB ngày 12/5/2015, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đường B, phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 (bên A), bên nhận chuyển nhượng là bà Phùng Thị Kim T (bên B), bên môi giới đồng thời là bên làm chứng là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R (bên C), ghi nhận:

Điều 2 quy định tại mục 2.2 về phương thức thanh toán: *"Đợt 1: Bên B thanh toán cho bên A 40% tổng giá trị hợp đồng (đã bao gồm số tiền đặt cọc) tương đương với số tiền là 180.108.000 đồng ngay sau ký hợp đồng này. Đợt 2: Sau 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1, Bên B thanh toán cho bên A 40% tổng giá trị hợp đồng tương đương với số tiền là 180.108.000 đồng, đồng thời bên A tiến hành bàn giao nền và hạ tầng hoàn thiện cho bên B. Đợt 3: Vào ngày ra công chứng, Bên B thanh toán cho bên A 15% tổng giá trị hợp đồng tương đương với số tiền là 67.540.500 đồng, ngay sau đó bên A có trách nhiệm ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất đã nêu cho bên B".* Tại mục 2.3 *"Mọi khoản thanh toán theo hợp đồng này, bên B thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của bên A".*

Điều 5 quy định tại mục 5.1.1: *"Bên A được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng và đủ theo thời hạn đã thoả thuận đã ký kết".* Tại mục 5.1.3 *"Bên A được đơn phương chấp dứt hợp đồng trong trường hợp bên B vi phạm điều kiện và điều khoản của hợp đồng".* Tại mục 5.2.4 *"Bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên".* Tại mục 5.3.1 *"Bên C được nhận tiền hộ do bên B thanh toán 100% giá trị hợp đồng và chuyển cho*

bên A không quá 03 ngày làm việc. Tất cả các khoản tiền thu hộ và chi hộ đều thể hiện trên phiếu thu và chi của bên C".

Điều 6 mục 6.1.2 quy định: *"Quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, bên A được quyền chuyển nhượng việc mua bán lô đất cho bên thứ ba mà không cần thông báo cho bên B, khi đã chuyển nhượng thành công thì bên A sẽ thông báo lại cho bên B về việc đã chuyển nhượng. Trong trường hợp đó, bên B sẽ chỉ được hoàn lại số tiền đã thanh toán của hợp đồng ngày sau khi đã khấu trừ".*

Điều 10 mục 10.1 quy định: *"Các bên cam kết thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký kết".*

Thông báo thanh toán tiền đợt 2 dự án khu phố B ngày 02/7/2017 có nội dung: Căn cứ theo hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB giữa bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 với bà Phùng Thị Kim T và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R. Trong thời gian qua, chủ đất đang triển khai hoàn thiện cơ sở hạ tầng dự án khu phố B, đường B, phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh.*"Vào lúc 8h30 ngày 02/7/2015, chủ đầu tư tiến hành bàn giao nền cho khách hàng, vì vậy khách hàng có mặt đúng giờ để bàn giao được nhanh chóng. Đồng thời sau khi nhận bàn giao nền trong vòng 03 ngày, quý khách vui lòng thành toán tiền đợt 2 theo hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB. Nếu 03 ngày sau khi nhận bàn giao nền mà khách hàng không chuyển tiền thì chủ đầu tư sẽ căn cứ theo hợp đồng khách hàng đã ký để giải quyết".*

Biên bản bàn giao nền dự án khu phố B số 07/BBGN-15/VVN ngày 02/7/2017, bà Phùng Thị Kim T đã ký nhận.

Thông báo hủy bỏ hợp đồng thoả thuận số 02/2015/HĐTT/TB ngày 28/11/2016 của ông Nguyễn Ngọc H1 gửi bà Phùng Thị Kim T và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R có nội dung: *"Căn cứ hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB, Thông báo thanh toán tiền đợt 2 ngày 02/7/2017, Biên bản bàn giao nền dự án số 07/BBGN-15/VVN ngày 02/7/2017.*

Theo điều 2 của hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB, thì bà Phùng Thị Kim T và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã không thanh toán tiền đợt 2 theo đúng thỏa thuận giữa các bên.

Theo điều 6 của hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB, thì bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 có quyền chuyển nhượng việc mua bán lô đất cho bên thứ 3 mà không cần thông báo.

Vì vậy, bằng văn bản này chúng tôi thông báo đến quý Công ty và bà Phùng Thị Kim T được biết là lô đất theo hợp đồng thỏa thuận trên đã được chúng tôi bán lại cho mọi người trong khuôn viên với giá không đổi là 9.000.000đồng/m^2. Số tiền mà Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã chuyển cho chúng tôi là 180.108.000 đồng theo hợp đồng thỏa thuận, nay chúng tôi sẽ chuyển lại cho Công ty theo tài khoản nêu trong hợp đồng và chúng tôi thông báo cho bà Phùng Thị Kim T biết để liên hệ với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R nhận lại. Đồng thời mời bà Phùng Thị Kim T đến nhận lại số tiền mà bà đã đóng bổ sung cho chúng tôi là 45.000.000 đồng"

Về các phiếu thu tiền:

Ngày 07/5/2015, Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C có thu của bà Phùng Thị Kim T số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) theo phiếu thu số 04-05/15/PT. Lý do thu tiền đặt cọc nền 07 mpt thửa 29, tờ bản đồ 49, p.P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/5/2015, Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C có thu của bà Phùng Thị Kim T số tiền 310.198.000đ (Ba trăm mười triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) theo phiếu thu số 08-05/15/PT. Lý do thu hộ tiền đợt 2 nền 07 mpt thửa 29, tờ bản đồ 49, p.P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13/5/2015, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R có thu của bà Phùng Thị Kim T số tiền 160.108.000đ (Một trăm sáu mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng) theo phiếu thu số 0001653. Lý do thu hộ 40% lô số 7, phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh (đợt 1), theo hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB.

Ngày 13/5/2015, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R có thu của bà Phùng Thị Kim T số tiền 150.090.000đ (Một trăm năm mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng) theo phiếu thu số 0001654. Lý do thu phí tư vấn lô số 7, phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB.

Ngày 19/4/2016, ông Nguyễn Ngọc H1 có thu của bà Phùng Thị Kim T số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng). Lý do, theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 06/4/2016.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 473/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1.1 Hủy hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB ngày 12/5/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đường B, phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Buộc bà Phạm Thị H2 và ông Nguyễn Ngọc H1 có nghĩa vụ liên đới phải trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi năm triệu đồng).

1.3 Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền 330.198.000đ (Ba trăm ba mươi triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Kể từ ngày bà Phùng Thị Kim T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R không trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

1.4 Không chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Kim T buộc bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải bồi

thường thiệt hại cho bà 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) do chênh lệch giá đất hiện nay theo biên bản định giá ngày 22/6/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/8/2019, bà Phùng Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

Buộc bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nền đất ký hiệu số 07, diện tích 50,03m2, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 49, tại phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp, bà Phạm Thị H2, ông Nguyễn Ngọc H1 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền là 375.198.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Phùng Thị Kim T do chênh lệch giá đất hiện nay theo biên bản định giá ngày 22/6/2018 là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 875.198.000đ (Tám trăm bảy mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Ngày 14/8/2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đồng ý trả cho bà T số tiền tư vấn là 150.090.000đ (Một trăm năm mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng). Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T giao 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng), Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R đã chuyển cho vợ chồng ông H1 nên vợ chồng ông H1 có nghĩa vụ trả cho bà T.

Ngày 18/11/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự bà Phùng Thị Kim T có đại diện ủy quyền ông Mai Trung Đ, ông Nguyễn Ngọc H1, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R có đại diện bà Mạch Lệ N thỏa thuận việc giải quyết vụ án như sau:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB ngày 12/5/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đường B, phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Phùng Thị Kim T, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị H2, bên môi giới và làm chứng Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R.

- Ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị H2 trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền 280.108.000đ (Hai trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng), trong đó: Số tiền nhận ngày 19/4/2016 là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng), số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng) và số tiền hỗ trợ thiệt hại cho bà Phùng Thị Kim T là 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng).

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền tư vấn là 150.090.000đ (Một trăm năm mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của các đương sự:

- Đơn kháng cáo của bà Phùng Thị Kim T làm ngày 14/8/2019 và đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R làm ngày 14/8/2019 còn trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận việc giải quyết toàn bộ vụ án, xét thấy sự thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

I. Về thủ tục tố tụng:

Bà Phùng Thị Kim T, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R có đơn kháng cáo cùng ngày 14/8/2019 còn trong hạn luật định nên cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

II. Xét nội dung kháng cáo của bà Phùng Thị Kim T, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R và phần trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án, cụ thể:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB ngày 12/5/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đường B, phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Phùng Thị Kim T, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị H2, bên môi giới và làm chứng Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R.

- Ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị H2 trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền 280.108.000đ (Hai trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng), trong đó: Số tiền nhận ngày 19/4/2016 là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng), số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng) và số tiền hỗ trợ thiệt hại cho bà Phùng Thị Kim T là 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng).

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền tư vấn là 150.090.000đ (Một trăm năm mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C vắng mặt tại phiên tòa nên quyết định xét xử vắng mặt Công ty cổ phần dịch vụ xây dựng thương mại môi giới bất động sản C theo quy định tại Khoản 3 Điều 212 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh nên các đương sự bà Phùng Thị Kim T và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R không phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh nên các đương sự bà Phùng Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị H2 và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải chịu như sau:

- Bà Phùng Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị H2 phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Ngọc H1 không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điểm a Khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm.

Xét ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, như nhận định nêu trên, xét thấy có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Khoản 2 Điều 148, Khoản 3 Điều 212, Điều 293, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Khoản 2 Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điểm a Khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phùng Thị Kim T, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 473/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận số 02/2015/HĐTT/TB ngày 12/5/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đường B, phường P, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Phùng Thị Kim T, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị H2, bên môi giới và làm chứng Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R.

- Ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị H2 trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền 280.108.000đ (Hai trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng), trong đó: Số tiền nhận ngày 19/4/2016 là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng), số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 180.108.000đ (Một trăm tám mươi triệu một trăm lẻ tám ngàn đồng) và số tiền hỗ trợ thiệt hại cho bà Phùng Thị Kim T là 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng). (Các đương sự đã thi hành xong)

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R trả cho bà Phùng Thị Kim T số tiền tư vấn là 150.090.000đ (Một trăm năm mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng). (Các đương sự đã thi hành xong)

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị H2 phải chịu án phí DS-ST là 5.627.700đ (Năm triệu sáu trăm hai mươi bảy ngàn bảy trăm đồng).

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R phải chịu án phí DS-ST là 7.504.500đ (Bảy triệu năm trăm lẻ bốn ngàn năm trăm đồng).

Hoàn trả cho bà Phùng Thị Kim T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 14.503.960đ (Mười bốn triệu năm trăm lẻ ba ngàn chín trăm sáu mươi đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015096 ngày 29/03/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Phùng Thị Kim T tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003630 ngày 15/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản R tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003614 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyết định này 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Đ;
- Chi cục THADS quận Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Trịnh Minh Đức