

Bản án số : 752/DS-PT

Ngày: 04/8/2020.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Điệp.

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Nhung.

Bà Trần Thị Lệ Uyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 180/2020/TLPT-DS ngày 13/02/2020; Do bản án dân sự sơ thẩm số 141/2019/DS-ST ngày 08/7/2019 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3183/2020/QĐST-DS ngày 22/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 7422/2020/QĐ-PT ngày 16/7/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đinh Quốc D, sinh năm 1976; địa chỉ: số 45/2A, khu phố 3, Tân Hòa, H, tỉnh K

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Mạnh T, sinh năm 1975, địa chỉ: số 9 đường 7, phường Hiệp Bình C, quận Y, Thành phố K- đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2018)(có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: 1041/62/59/47/20 Trần Xuân S, phường Tân H, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Võ Phước H, sinh năm 1965, nơi cư trú: 232/7B Nguyễn Thượng H, Phường 5, quận P, Thành phố K - đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/10/2019)(có mặt)

2.2 Bà Nguyễn Thị Thùy G, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

Bà Vũ Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ: số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Đại diện nguyên đơn trình bày:* tháng 10/2016, ông quen biết ông T. Ông T muốn bán căn nhà và đất tọa lạc tại số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Thảo là chủ sở hữu nhưng về thủ tục pháp lý đang trong thời gian làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Ông Thảo đề nghị ông đặt cọc để ông Thảo làm giấy tờ sau đó tiến hành việc chuyển nhượng theo đúng quy định và số tiền này sau này sẽ căn trừ vào giá trị chuyển nhượng.

Vào ngày 25/10/2016 ông đã tiến hành đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để mua nhà đất tọa lạc tại số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng 300m² với giá thỏa thuận là 50.000.000 đồng/m².

Sau khi nhận cọc, ông T đã tiến hành các thủ tục đo vẽ, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Đến tháng 9/2017, ông T yêu cầu ông chuyển tiền mua bán nhà đất đợt kế tiếp và ngày 20/9/2017 ông đã chuyển tiếp cho ông Thảo số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng);

Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền thanh toán 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng) này ông nhờ ông Võ Đức Minh chuyển trực tiếp vào tài khoản do ông Thảo cung cấp số 206269109; tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) - Phòng giao dịch Trung Sơn; chủ tài khoản: Phạm Văn T; nội dung chuyển cả hai lần có ghi rõ: “Võ Đức Minh chuyển tiền đặt cọc mua nhà đất tại địa chỉ số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh”; “Võ Đức Minh chuyển tiền “thanh toán đợt 2 mua nhà chủ Thảo địa chỉ 1041/62/59/47/20 Trần Xuân S, phường Tân H, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, giá bán căn nhà 16 tỷ đồng, diện tích khoảng 300 m²”.

Khi ông đề nghị ông T thực hiện việc công chứng chuyển nhượng theo quy định thì ông T tìm mọi cách tránh né. Qua tìm hiểu, ông biết ông Thảo đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với khu nhà đất mang số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp có số seri: CH 574236 và số vào sổ cấp GCN: CH10532 ngày 24/3/2017. Sau đó, ông Thảo đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng số 011428 ngày 30/6/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng bộ sang tên cho bà G ngày 05/7/2017 và bà Giang lại dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng Thương mại TNHH Một thành viên Xây dựng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn.

Ngày 18/6/2018, ông nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án buộc ông T phải tiếp tục việc chuyển nhượng nhà đất nói trên với ông theo đúng nội dung đã thỏa thuận hoặc trả lại số đã nhận 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 2.000.000.000 đồng; Ngày 19/7/2018 khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng số 011428 ngày 30/6/2017 giữa ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị L và bà Nguyễn Thị Thùy G tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/12/2018, nguyên đơn rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/6/2017. Chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Thảo trả lại số tiền đã nhận 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 2.000.000.000 đồng.

2. Bị đơn trình bày:

2.1 Ông Phạm Văn T: Lúc đầu ông cho rằng giữa ông và ông Dũng không ký bất cứ một hợp đồng nào nên ông Dũng không có quyền khởi kiện. Tuy nhiên, tại biên bản hoà giải ngày 28/12/2018 ông thừa nhận có nhận từ ông Đình Quốc D (lúc mới quen biết ông D giới thiệu mình tên là H) hai lần tiền thông qua việc chuyển khoản (chuyển từ tài khoản ông Võ Đức M) tổng cộng là 2.000.000.000 đồng cho việc hứa mua hứa bán tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông là nhà đất tại địa chỉ số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đó là tiền ký quỹ làm tin để đặc quyền ưu tiên mua căn nhà của ông với thỏa thuận như sau:

Thứ nhất, nếu ông làm thủ tục cho vợ ông đi định cư tại nước Đức xong mà hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà chưa xong hoặc không làm được giấy tờ ra sổ hồng thì ông đồng ý bán cho ông Dũng với giá 50.000.000 (năm mươi triệu đồng)/m², tổng tiền là 16.000.000.000 đồng;

Thứ hai, nếu trong thời gian ông làm thủ tục cho vợ ông là bà Lan đi định cư tại nước Đức xong mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì ông sẽ bán theo giá thị trường.

Hiện tại vợ ông chưa làm xong thủ tục định cư tại Đức và ông Dũng cũng không thỏa mãn yếu tố mua bán nhà đất tại địa chỉ số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo giá thị trường.

Nguồn gốc nhà và đất này của ông Nguyễn Thanh T theo Giấy chứng nhận số 00527QSDĐ/578HĐ-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/6/2001. Năm 2003, ông Tòng bán cho vợ chồng ông. Đến năm 2017 thì Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho làm hợp thức hóa ra sổ hồng. Ông đóng thuế trước bạ, đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất và đăng bộ ra tên ông và vợ là bà Vũ Thị Lan.

Tháng 7 năm 2017, ông có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để giải quyết công việc nên làm thủ tục vay. Tại thời điểm làm thủ tục vay, các Ngân hàng đều trả lời rằng vợ chồng ông đã hết tuổi vay do không chứng minh thu nhập. Sau khi

bàn bạc vợ chồng ông quyết định nhờ con gái ông hiện đang sống trong gia đình còn độc thân đứng tên cầm căn nhà số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để nhằm mục đích vay vốn Ngân hàng.

Ông vẫn có nhu cầu bán nhà. Nếu như ông Dũng hoặc ai đó có nhu cầu mua lại theo giá thị trường tại thời điểm giao dịch mua bán thì ông và gia đình ông sẵn sàng bán cho người đó và bao sang tên hợp lệ cho người mua.

Ông không có lỗi trong việc không thực hiện việc mua bán nhà nên ông không đồng ý yêu cầu bồi thường của ông D. Ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận từ ông Dũng 2.000.000.000 đồng nhưng do ông D có hành vi xúc phạm uy tín, danh dự của ông và có hành vi đe dọa dùng xã hội đen thanh toán ông nên ông sẽ yêu cầu các cơ quan chức năng giải quyết xong mới trả lại số tiền ông đã nhận của ông Dũng.

2.2 Bà Nguyễn Thị Thùy G trình bày: bà là con của ông Phạm Văn Thảo và bà Vũ Thị Lan. Nhà đất tại địa chỉ số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của cha mẹ bà. Năm 2017, cha mẹ bà cần tiền để xây dựng lại nhà ở nhưng do lớn tuổi, không đủ điều kiện vay tiền ngân hàng. Vì vậy, cha mẹ bà đã nhờ bà đứng ra vay tiền cầm với hình thức chuyển nhượng tài sản và đã được cập nhật biến động sang tên ngày 05/7/2017. Sau khi sang tên bà đã thế chấp tài sản trên để vay số tiền 05 tỷ đồng tại Ngân hàng Xây dựng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 99/2017/22000/06/HĐTD ngày 14/6/2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 99/2017/22000/07.I.HĐTC/040 ngày 21/7/2017;

Việc thanh toán nợ với ngân hàng do ba bà là ông Thảo trực tiếp thực hiện nên hiện tại bà không nắm rõ dư nợ của số tiền đã vay như thế nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà không có ý kiến, bà đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà bà Vũ Thị L trình bày: căn nhà số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà và ông Thảo tạo lập từ năm 2003 đến nay và bà không biết ông D là ai, chưa bao giờ có giao dịch mua bán gì về tài sản trên bà không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện.

Bản án sơ thẩm số 141/2019/DS-ST ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn :

1. Ghi nhận ý kiến của các bên về việc không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân S, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Phạm Văn T hoàn trả cho ông Đình Quốc Dũng số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), số tiền đã nhận thanh toán 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) và số tiền phải bồi thường

thiệt hại là 1.605.636.875 đồng (một tỷ sáu trăm lẻ năm triệu sáu trăm ba mươi sáu ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng). Tổng cộng: ông Phạm Văn Thảo có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Quốc D số tiền là 3.605.636.875 đ (ba tỷ sáu trăm lẻ năm triệu sáu trăm ba mươi sáu ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 011428 ngày 30/6/2017 giữa ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị L và bà Nguyễn Thị Thùy G tại Văn phòng công chứng Quận 7.

4. Giải tòa quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 13/2018/QĐ-BPĐB ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/QĐ-BPKCTT ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, án phí.

Ngày 17/7/2019, ông Phạm Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1 Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn cho rằng ông D không có quyền khởi kiện vì giữa hai bên không có hợp đồng mua bán bằng văn bản theo quy định của Bộ luật dân sự. Việc chuyển tiền là do ông Võ Đức Minh chuyển cho ông. Ông Thảo thừa nhận có nhận số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng chỉ thoả thuận quyền ưu tiên mua bán nhà bằng miệng. Hợp đồng chuyển nhượng vi phạm hình thức nên vô hiệu do vi phạm điều cấm. Yêu cầu nguyên đơn xuất trình chứng cứ bị đơn yêu cầu chuyển tiền thanh toán đợt 2. Ông T không có lỗi làm hợp đồng vô hiệu. Đề nghị huỷ án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì ông D không có quyền khởi kiện. Tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bị đơn đồng ý trả lại 2.000.000.000 đồng cho ông Võ Đức M. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

4.2 Ông Võ Đức M có văn bản xác nhận số tiền ông chuyển hai lần: lần 1 ngày 25/10/2016 chuyển 200.000.000 đồng, lần 2 chuyển 1.800.000.000 đồng vào tài khoản số 20629109, chủ tài khoản Phạm Văn Thảo tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Phòng giao dịch Trung sơn là tiền của ông Đinh Quốc D nhờ ông chuyển dùm, đó không phải tiền của ông, ông không tranh chấp, không có ý kiến, đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng.

4.2 Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ bản chất, nội dung của giao dịch. Bản án sơ thẩm đã phân tích đầy đủ lỗi khi bị đơn không tiến hành hoàn tất giao dịch công chứng và buộc bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Do đó,

đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của ông Phạm Văn Thảo làm trong thời hạn, đương sự được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 141/DS-ST ngày 08/7/2019 của Toà án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung:

2.1 Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Bị đơn cho rằng giữa hai bên không có văn bản thoả thuận việc mua bán nhà, thừa nhận có nhận của ông Dũng số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng cho rằng đó là tiền ký quỹ làm tin để đặc quyền mua nhà. Ông đồng ý bán căn nhà trên với giá 16.000.000.000 đồng với điều kiện vợ ông đi định cư tại Đức và giấy tờ nhà chưa làm xong. Ngược lại, trong thời gian đó nếu ông làm được giấy tờ nhà thì sẽ bán theo giá thị trường. Ông chỉ đồng ý trả lại 2.000.000.000 đồng cho ông Võ Đức M và không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Xét thấy, giữa các bên không ký văn bản thoả thuận mua bán nhà nhưng số tiền ông T nhận từ ông Dũng phù hợp các lần hai bên nhắn tin cho nhau. Nội dung tin nhắn ngày 25/10/2016 “cháu kêu thằng em tên Võ Đức Minh ra chuyển tiền đặt cọc mua nhà 1041/62/5/47/20 của chú nhé. 50tr/1m². Tính theo diện tích thực tế”. Tin nhắn này được trả lời “Ok cháu”. Ngày 20/9/2017, cũng có tin nhắn xác nhận về việc đã nhận tiền đợt hai.

Trong nội dung chuyển tiền “Võ Đức M chuyển tiền “thanh toán đợt 2 mua nhà chú Thảo địa chỉ 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, giá bán căn nhà 16 tỷ đồng, diện tích khoảng 300 m²”. Ông Thảo nhận tiền nhưng không có ý kiến phản đối nội dung này. Bị đơn đề nghị xác minh số thuê bao tin nhắn là không cần thiết vì ngoài việc ông Thảo đã thừa nhận đã nhận tiền còn các chứng từ chuyển khoản từ Ngân hàng vào đúng với thời điểm trên. Cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã làm rõ lời khai của ông Võ Đức M xác định ông chỉ là người chuyển tiền dùm cho ông Đình Quốc D vào tài khoản của ông Phạm Văn To theo yêu cầu, số tiền đó không phải là tiền của ông M, giữa ông Minh và ông T không quen biết và không có thoả thuận gì.

Nguyên đơn cho rằng giá thoả thuận mua bán nhà 16.000.000.000 đồng là giá nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Bị đơn cho rằng giá thoả thuận mua bán 16.000.000.000 đồng là giá nhà không có giấy tờ.

Như vậy, thực tế giữa hai bên có thoả thuận việc mua bán nhà, bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 2.000.000.000 đồng.

Cấp sơ thẩm nhận định vào ngày 20/9/2017 hai bên tiến hành việc giao nhận tiền đợt hai số tiền 1.800.000.000 đồng là sau thời điểm nhà và đất số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông Phạm Văn Thảo, bà Vũ Thị L theo giấy chứng nhận số CH 10532 ngày 24/3/2017. Do đó, xác định thoả thuận chuyển nhượng nhà đất với giá 16.000.000.000 đồng khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là có cơ sở vì nếu việc thoả thuận mua bán nhà không có giấy tờ thì hai bên đã tiến hành giao dịch thanh toán toàn bộ tiền ở thời điểm năm 2016 mà không cần phải đợi một năm sau mới giao tiền đợt hai và nếu có thoả thuận mua bán nhà không giấy tờ thì nghĩa vụ làm giấy tờ sẽ thuộc về người mua chứ không thuộc về người bán.

Sau khi giao tiền đợt hai, ông D đã thông báo cho ông T để tiến hành thủ tục đến phòng công chứng để thực hiện các thủ tục tiếp theo nhưng ông Thảo không thực hiện, không giải quyết nghĩa vụ việc đã nhận số tiền 2.000.000.000 đồng lại mang căn nhà trên sang tên cho bà Nguyễn Thị Thùy G để thực hiện việc thế chấp vay tiền của Ngân hàng Xây dựng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn là cách hành xử không đúng mực.

Ông D thoả thuận mua bán và giao tiền nhưng không có ý kiến, xác nhận của đồng sở hữu là bà Vũ Thị L, giao dịch mua bán không lập thành văn bản là không đúng quy định pháp luật. Do đó, giao dịch mua bán nhà và đất số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đinh Quốc D và ông Phạm Văn T vô hiệu về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 119, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả ông D và ông T. Cấp sơ thẩm nhận định lỗi hoàn toàn do ông T là chưa chính xác.

Tuy nhiên, đối với việc xem xét thiệt hại dẫn đến hợp đồng vô hiệu, lẽ ra thiệt hại được tính sẽ là khoản tiền chênh lệch giữa giá giao dịch 16.000.000.000 đồng và giá thẩm định tại thời điểm xét xử sơ thẩm 28.845.095.000 đồng (do Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá Tiên Phong thẩm định theo chứng thư định giá số VC 18/11/129/BDS-TPVI ngày 07/11/2018) là 12.845.095.000 đồng. Thiệt hại này sẽ được chia đôi do lỗi cả hai. Nghĩa là lẽ ra bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền thiệt hại là 6.422.547.500 đồng.

Cấp sơ thẩm chỉ xem xét buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn theo tỷ lệ số tiền nguyên đơn đã giao $28.845.095.000 \text{ đồng} \times 12,5\% = 3.605.636.875 \text{ đồng}$ là chỉ buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 1.605.636.875 đồng đã có lợi cho bị đơn và nguyên đơn không kháng cáo vấn đề này nên cấp phúc thẩm không xem xét, không làm bất lợi cho bên kháng cáo.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Miễn án phí cho ông Phạm Văn T.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 và Điều 02 Luật Người cao tuổi năm 2009.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn Thảo.

2. Về nội dung: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T đối với bản án sơ thẩm số 141/2019/DS-ST ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn :

2.1. Ghi nhận ý kiến của các bên về việc không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1041/62/59/47/20 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Buộc ông Phạm Văn T hoàn trả cho ông Đinh Quốc Dũng số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), số tiền đã nhận thanh toán 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng) và số tiền phải bồi thường thiệt hại là 1.605.636.875đ (một tỷ sáu trăm lẻ năm triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng). Tổng cộng: ông Phạm Văn Thảo có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Quốc D số tiền là 3.605.636.875đ (ba tỷ sáu trăm lẻ năm triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

2.3. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 011428 ngày 30/6/2017 giữa ông Phạm Văn Thảo, bà Vũ Thị Lan và bà Nguyễn Thị Thùy Giang tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Giải tỏa quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 13/2018/QĐ-BPĐB ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/QĐ-BPKCTT ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc thi hành án.

3. Trường hợp ông Phạm Văn T chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho ông Đinh Quốc D thì ông T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa

thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

4. Án phí:

- Miễn án phí cho ông Phạm Văn T.

- Hoàn lại cho nguyên đơn ông Đinh Quốc Dũng số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 59.000.000đ (năm mươi chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0025622 ngày 26/6/2018 và số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0025731 ngày 18/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND, VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND. TPHCM;
- TA, THA Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T/18)

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

Châu Thị Diệp

