

Bản án số: 358/2022/DS-PT

Ngày 31- 5- 2022

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhựt Bình

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 693/2022/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: 237/60 Trịnh Đình T, phường P, quận T, Thành phố H.

Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh Minh T - Văn phòng Luật sư Trịnh Minh T (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

2. *Bị đơn:* Ông Trương Triều P, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: 906/12 Võ Văn K, Phường 05, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Phan Đức L, sinh năm 1977 (Giấy ủy quyền ngày 25/02/2017) (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Số 107 Cư xá Nguyễn Văn T, Phường 17, quận P, Thành phố H.

2. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số 131 Cao T, Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Ngọc Q, sinh năm 1954

Địa chỉ: 305 Lô A, Chung cư Cây Mai, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số 131 Cao T, Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 05/5/2017)

2. Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1980

Địa chỉ: 150A Tân Hòa Đ, Phường 14, Quận 6, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Đức L, sinh năm 1977 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Số 107 Cư xá Nguyễn Văn T, Phường 17, quận P, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 24/4/2017)

3. Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 388 Nguyễn Văn L, Phường 12, Quận 6, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Mạnh T - Trưởng phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng Quảng T - Chuyên viên tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 04/12/2020) (vắng mặt).

4. Ông Đoàn Minh H sinh năm 1989 (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H bà T: Ông Đoàn Minh T (Có mặt).
Địa chỉ: 237/60 Trịnh Đình T, phường Ph, quận T, Thành phố H. (Giấy ủy quyền ngày 02/01/2018)

6. Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phi L - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu V – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11 (Giấy ủy quyền ngày 12/11/2021) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 270 Bình T, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 11

Người đại diện theo ủy quyền ông Phí Đình C – phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11 (Giấy ủy quyền ngày 27/02/2017) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 535 Bình T, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. người kháng cáo: nguyên đơn là ông Đoàn Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/7/2015 ông T có ký hợp đồng đặt cọc mua căn nhà số 351/1/52 Lạc Long Q, Phường 5, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh với ông Trương Triều P, sau đó ông T được nhận bản vẽ tách thửa căn nhà này và ông T mua phần 4 của bản vẽ tách thửa với giá 2.500.000.000 đồng.

Đến ngày 02/11/2015 hai bên mua bán đến phòng công chứng số 7, địa chỉ 388 Nguyễn Văn L, Phường 12, Quận 6 để ký hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên Hoàng Mạnh T đã ký. Sau đó ông L là người môi giới đã đưa cho ông T xem bản photo hợp đồng chuyển nhượng đã đóng dấu công chứng và ông T đã chuyển tiền thanh toán hợp đồng tổng cộng là 96% tương ứng 2.400.000.000 đồng và đã nhận nhà từ 22/12/2015, sau khi nhận nhà ông T sửa chữa nhà tổng cộng thêm 700.000.000 đồng.

Ông T đã nhiều lần liên hệ nhưng bên bán không chịu làm thủ tục ký hợp đồng chính thức để ông T thực hiện việc đăng ký cấp chủ quyền nhà.

Sau đó ông T được biết phần nhà này đã được ông P bán cho bà Trương Ngọc Q và đã được bà Q đem thế chấp tại Ngân hàng.

Ngày 01/12/2016 ông Đoàn Minh T khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18352 ngày 25/8/2016 giữa ông Trương Triều P và bà Trương Ngọc Q;

Hủy bỏ phân cấp nhật của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Quận 11 cho bà Trương Ngọc Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CHO 3488 ngày 24/8/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Trương Triều P.

Công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 14159/HĐ-MBCN ngày 02/11/2015 nhà giữa ông Đoàn Minh T và ông Trương Triều P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xin rút các yêu cầu khởi kiện sau:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18352 ngày 25/8/2016 giữa ông Trương Triều P và bà Trương Ngọc Q.

- Hủy bỏ phần cập nhật của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Quận 11 cho bà Trương Ngọc Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CHO 3488 ngày 24/8/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Trương Triều P.

Trường hợp vì lý do không đủ điều kiện tách thửa, ông T chấp nhận hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 14159/HĐ-MBCN ngày 02/11/2015 nhà giữa Đoàn Minh T và ông Trương Triều P, nhưng trình bày do ông bị lừa dối vì ông L là người môi giới đã làm giả giấy photocopy hợp đồng mua bán nhà có đóng dấu công chứng nên ông đã thanh toán 96% giá trị hợp đồng dẫn đến thiệt hại cho ông, nếu hủy hợp đồng bên ông P phải bồi thường cho ông tổng số tiền là 3.900.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trương Triều P ủy quyền cho ông Phan Đức L đại diện trình bày:

Vào ngày 12/7/2015 ông Trương Triều P và ông Đoàn Minh T có lập hợp đồng đặt cọc mua bán một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 351/1/52 đường Lạc L Quận, Phường 5, Quận 11 với giá là 2.500.000.000 đồng diện tích 38 m².

Thực hiện thỏa thuận, ông Đoàn Minh T đã giao cho ông Trương Triều P số tiền là 2.400.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại ông T sẽ giao cho ông P sau khi ông P thực hiện xong thủ tục tách thửa và sang tên cho ông T tại phòng công chứng, sau đó hai bên có đến phòng công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán một phần nhà ở, hợp đồng này mới chỉ được các bên ký mà chưa được công chứng viên chứng nhận do việc tách thửa chưa hoàn tất, sau đó hai bên đã tiến hành giao nhận nhà và ông T cũng đã sửa chữa lại nhà, theo ông được biết ông T chỉ bỏ 300.000.000 đồng để sửa lại nhà, tuy nhiên sau đó Ủy ban nhân dân Quận 11 thông báo cho ông P biết là không tách thửa được vì không đủ diện tích tối thiểu theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu của ông T thì ông P không chấp nhận vì hợp đồng này không thể thực hiện được vì lý do khách quan, nếu hủy hợp đồng ông đồng ý thanh toán cho ông T tổng số tiền là 3.200.000.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng tiền ông T sửa chữa thêm với điều kiện hai bên thỏa thuận được.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc Q ủy quyền cho ông Trần Thanh B đại diện trình bày: Do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18352 ngày 25/8/2016 giữa ông Trương Triều P và bà Trương Ngọc Q nên ông không có ý kiến.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L ủy quyền cho ông Phan Đức L đại diện trình bày: Ông là người sửa chữa xây dựng nhà cho ông T, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 28/02/2017 của ông Nguyễn Hồ Phương Nhân là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 07 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Vào khoảng năm 2015 không rõ ngày tháng công chứng viên phòng công chứng số 07 có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán một phần nhà đất tại 351/1/52 Lạc L Quân, Phường 5, Quận 11 nhưng công chứng viên không công chứng hợp đồng vì hai bên không xuất trình được các giấy tờ liên quan.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Minh H và bà Nguyễn Ngọc T ủy quyền cho ông Đoàn Minh T trình bày: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ các yêu cầu sau của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18352 ngày 25/8/2016 giữa ông Trương Triều P và bà Trương Ngọc Q;

Hủy bỏ phần cập nhật của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Quận 11 cho bà Trương Ngọc Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CHO 3488 ngày 24/8/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Trương Triều P.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các bên về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 14159/HĐ-MBCN ngày 02/11/2015 giữa Đoàn Minh T và ông Trương Triều P đối với căn nhà số 315/1/52 Lạc L Quận, Phường 5, Quận 11.

3. Ông Trương Triều P có nghĩa vụ pH Hoàn trả cho ông Đoàn Minh T số tiền là 3.009.936.000 đồng (Ba tỷ không trăm lẻ chín triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

4. Ông Đoàn Minh T, Đoàn Minh H có trách nhiệm giao lại căn nhà số 315/1/52 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11 Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Triều P theo phần thứ 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CD 380961 số vào sổ cấp CHO 3488 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận 11 cấp cho ông Trương Triều P.

Các bên Thi hành án tại Cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì pH trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Vào ngày 11/01/2019, nguyên đơn là ông Đoàn Minh T kháng cáo hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

* Nguyên đơn ông Đoàn Minh T và người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trịnh Minh T cùng trình bày:

Nguyên đơn mua căn nhà có diện tích đất 39m² là đã đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND TP.HCM quy định diện tích tối thiểu được tách thửa. Bị đơn đã gian dối không thực hiện việc tách thửa mà lại chuyển nhượng cho bà Trương Ngọc Q. Do đó nguyên đơn không có lỗi trong việc hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được. Bị đơn pH có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho nguyên đơn.

Theo Chứng thư định giá số 99/HCM/2021/CT-TĐG/AVC ngày 05/5/2021 của Công ty TNHH Định giá Châu Á thì nhà đất hiện nay có giá là 5.510.000.000 đồng.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn pH trả cho nguyên đơn số tiền là 5.000.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Trương Triều P có người đại diện theo uỷ quyền là ông Phan Đức L và ông Trần Thanh B trình bày:

Mức giá mà nguyên đơn cung cấp cho Toà án là quá cao, không chính xác với giá trên thực tế. Bị đơn xin nộp cho Toà án Chứng thư thẩm định giá số 004-22/CT-EXIMVAS ngày 20/5/2022 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định

Eximvas thể hiện giá trị nhà đất số 351/1/52 Lạc L Quân là 4.227.000.000 đồng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận 11, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 11 có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm B cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật, do vụ án kéo dài nên có sự chênh lệch giá. Do đó, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo giá mới phù hợp với thị trường do các bên cung cấp cho phù hợp.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng giao dịch mua bán đối với nhà đất số 351/1/52 Lạc L Quân, Phường 5, Quận 11 không thực hiện được là do lỗi của phía bị đơn, nguyên đơn không có lỗi; tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ kiện và hiện tại thì diện tích mà nguyên đơn mua của bị đơn vẫn đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND TP.HCM.

Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ công văn số 944/UBND-TNMT ngày 20/6/2017 và Công văn số 488/UBND-TNMT ngày 19/4/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 11 trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: căn nhà số 315/1/52 Lạc L Quân, Phường 5, Quận 11 không đủ điều kiện tách thửa. Do đó không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn khi cho rằng phần diện tích mua bán giữa các bên vẫn đủ điều kiện tách thửa.

Như vậy, tại thời điểm thoả thuận việc mua bán nhà đất, các bên đã không tìm hiểu các quy định liên quan đến những điều kiện cần thiết cho việc chuyển nhượng, dẫn đến hậu quả là hợp đồng mua bán không thể thực hiện; đây là lỗi của cả hai bên. Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu trách

nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là có căn cứ, đúng quy định. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc xác định giá trị thiệt hại:

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo tinh thần của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình quy định về xác định thiệt hại thì: "...Thiệt hại gồm khoản tiền mà bên mua đã đầu tư để cải tạo, sửa chữa nhà làm tăng giá trị nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất. Thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử..."

- Trong quá trình sử dụng nhà đất, nguyên đơn đã bỏ ra khoản tiền 300.000.000 đồng để sửa chữa, cải tạo lại nhà. (1)

- Về giá trị nhà đất:

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 31/8/2018 thì tổng giá trị nhà đất số 351/1/52 Lạc L Quân là 3.543.200.295 đồng. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng tại thời điểm hiện tại giá trị nhà đất đã thay đổi, nếu vẫn sử dụng giá trị nhà đất tại thời điểm năm 2018 sẽ ảnh hưởng cho quyền lợi của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu được định giá lại tài sản. Xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là hợp lý nên Hội đồng xét xử chấp nhận cho định giá lại tài sản.

Theo Chứng thư định giá số 99/HCM/2021/CT-TĐG/AVC ngày 05/5/2021 của Công ty TNHH Định giá Châu Á do nguyên đơn cung cấp thì nhà đất số 351/1/52 Lạc L Quân có tổng giá trị là 5.510.000.000 đồng.

Phía bị đơn cũng cung cấp cho Tòa án Chứng thư thẩm định giá số 004-22/CT-EXIMVAS ngày 20/5/2022 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định Eximvas thể hiện giá trị nhà đất số 351/1/52 Lạc L Quân là 4.227.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy định tại Điều 17 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn thi hành về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản thì: "...trong trường hợp các bên đương sự đưa ra các mức giá khác nhau thì Tòa án lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đã đưa ra". Như vậy Hội đồng xét xử xác định nhà đất số 351/1/52 Lạc L Quân có giá trị là $(5.510.000.000 + 4.227.000.000) : 2 = 4.868.500.000$ đồng.

Tại thời điểm mua bán nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 96% giá trị nhà đất; như vậy tại thời điểm hiện nay 96% giá trị nhà đất tương đương với số tiền 4.673.760.000 đồng.

Vậy khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà đất tại thời điểm mua bán và tại thời điểm hiện nay là: $4.673.760.000 - 2.400.000.000 = 2.273.760.000$ đồng. (2)

- Tổng thiệt hại là $(1) + (2) = 2.573.760.000$ đồng.

Do hai bên đều có lỗi nên mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là $2.573.760.000 : 2 = 1.286.880.000$ đồng.

Như vậy, phía bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền mua bán nhà đất đã nhận là 2.400.000.000 đồng cùng với số tiền bồi thường thiệt hại là 1.286.880.000 đồng; tổng cộng là 3.686.880.000 đồng.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đề cập.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Nguyên đơn không nộp án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

Chi phí định giá do các bên đương sự tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 17 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn thi hành về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu sau của nguyên đơn do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18352 ngày 25/8/2016 giữa ông Trương Triều P và bà Trương Ngọc Q;

- Hủy bỏ phần cập nhật của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Quận 11 cho bà Trương Ngọc Q trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CHO 3488 ngày 24/8/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp cho ông Trương Triều P.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các bên về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 14159/HĐ-MBCN ngày 02/11/2015 giữa ông Đoàn Minh T và ông Trương Triều P đối với căn nhà số 315/1/52 Lạc L Quận, Phường 5, Quận 11.

3. Ông Trương Triều P có nghĩa vụ trả hoàn trả cho ông Đoàn Minh T số tiền là 3.686.880.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm tám mươi sáu triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Ông Đoàn Minh T, Đoàn Minh H có trách nhiệm giao lại căn nhà số 315/1/52 Lạc L Quận, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Triều P theo phần thứ 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CD 380961 số vào sổ cấp CHO 3488 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận 11 cấp cho ông Trương Triều P.

Các bên thi hành án tại Cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Ông Trương Triều P trả án phí dân sự sơ thẩm là 105.737.600 đồng (Một trăm lẻ năm triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

Hoàn lại cho ông Đoàn Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.000.000 đồng (Bốn mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 0031897 ngày 16/1/2017 của Cục thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đoàn Minh T không phải nộp án phí phúc thẩm.

Chi phí định giá do các bên đương sự tự nguyện nộp và đã nộp xong.

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

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, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Minh