

**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: 276/2020/DS-PT

Ngày: 11/5/2020

Vv “Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản, 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: Ông Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 đến ngày 11 tháng 5 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 530/2018/TLPT – DS ngày 30 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án số 1842/2018/DS-ST Ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận E bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1165/2020/QĐ-PT ngày 09/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 2712/2020/QĐ-PT ngày 25/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 3035/2020/QĐ-PT ngày 09/4/2020 giữa:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần Đắc G, sinh năm 1945

2. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1948

Cùng địa chỉ: Phường I, quận E, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G:

Ông Hoàng Hữu L, sinh năm 1968, địa chỉ: phường M, quận N, TP.HCM.
(Có mặt)

Bà Trần Thị Thu O, sinh năm 1983, địa chỉ: phường Tam P, quận N, TP.HCM. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

Ông Hoàng Hữu L, sinh năm 1968, địa chỉ: phường M, quận N, TP.HCM.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1963

2. Bà Hoàng Thị Kim R, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Phường I, quận E, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R, ông Q: Ông Nguyễn Anh S, sinh năm 1994, địa chỉ: Phường T, Quận U, TP.HCM. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phùng Thị V– Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2014 và các bản tự khai ngày 13/3/2015 cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Thu O và ông Hoàng Hữu L trình bày:

Năm 2010, vợ chồng ông/bà Nguyễn Văn Q, Hoàng Thị Kim R (Bà R là cháu gọi ông G là cậu) có bàn với vợ chồng ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H cho mượn giấy tờ nhà tại Phường I, quận E, TP.HCM để thế chấp cho Ngân hàng X, để vay số tiền 5 tỷ đồng mục đích kinh doanh đầu xe kéo, nhà đất. Do bà R, ông Q kinh doanh thất bại, không thanh toán được số tiền gốc (Gốc, lãi) cho ngân hàng nên ngân hàng X đã phát mãi đối với căn nhà trên của ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H thu hồi số dư nợ gốc, lãi của ngân hàng.

Vì mất nhà, không có nhà ở và tổng kết số tiền vợ chồng bà R, ông Q còn thiếu nên ngày 15/7/2013, giữa bà Ngô Thị H và ông Trần Đắc G và ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R đã thỏa thuận với nhau bằng 01 vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại quận E với nội dung: “Ghi nhận hành vi các ông bà: Nguyễn Văn Q, Hoàng Thị Kim R, Trần Đắc G, Ngô Thị H ký tên vào văn bản “Bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết” lập ngày 15/7/2013 như sau:

I/ Nội dung thỏa thuận, xác nhận:

1/Bên A (Ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R) và Bên B (Bà Ngô Thị H và ông Trần Đắc G) đồng ý xác nhận rằng: Từ năm 2010 đến nay, Bên A đã vay của Bên B tổng cộng số tiền là 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng).

2/ Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: Phường I, quận E, Tp.HCM (Số mới: Phường I, quận E, Tp.HCM) cho Bên B để cản trừ một phần số nợ nói trên. Giá trị nhà đất được hai bên thống nhất là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu) đồng. Việc giao nhận nhà và đất nêu trên được thực hiện ngay sau khi ký kết văn bản này.

3/ Số nợ còn lại là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng Bên A cam kết thanh toán dần cho Bên B trong vòng bốn năm kể từ ngày ký văn bản này (Mỗi năm trả số tiền 500.000.000 đồng, năm trăm triệu đồng nợ gốc) với lãi suất 1%/tháng/số dư nợ còn lại.

Tuy nhiên, do bà R và ông Q đã cố tình không thực hiện thoả thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà R, ông Q trả cho gia đình tôi số tiền 5.500.000.000 đồng và lãi chậm trả theo vi bằng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thực hiện theo vi bằng, cụ thể như sau:

- Buộc bà Phường, ông Q tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà Phường I, quận E, Tp.HCM (Số mới: Phường I, quận E, Tp.HCM). Ông Q, bà R giao nhà đất nêu trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Bằng, bà R trả số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng với lãi suất 1%/tháng. Lãi suất tính từ thời điểm lập vi bằng 15/7/2013 đến trả nợ xong.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn còn có đơn tố cáo đề nghị chuyển hồ sơ cơ quan điều tra. Tòa án nhân dân quận E đã có công văn số 284/CV-TA ngày 12/4/2017 về việc chuyển hồ sơ vụ việc của ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R, có dấu hiệu “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Tuy nhiên, sau đó Tòa án nhận được Công văn số 538/CV (ĐTTH) ngày 24/4/2017 xác định quan hệ vay mượn giữa ông/bà Trần Đắc G, Ngô Thị H và bà Hoàng Thị Kim R, ông Nguyễn Văn Q là giao dịch dân sự không thuộc thẩm quyền của Cơ quan điều tra.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu, buộc bị đơn phải thực hiện cam kết theo vi bằng mà hai bên xác lập. Theo đại diện nguyên đơn thì nhà đất mà các bên xác lập hành vi mua bán của bà R, ông Q là nhà ở được thừa kế của cha mẹ, có nguồn gốc từ trước năm 1975, có văn bản tái xác nhận của UBND Phường I quận E. Nhà đất nêu trên thuộc trường hợp sẽ được cấp giấy chứng nhận nhà ở.

Tại các bản tự khai ngày 13/3/2015 và Biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2015, trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R trình bày:

Ông bà xác nhận có ký Bản thoả thuận xác nhận và cam kết ngày 15/7/2013 và Vi bằng ngày 15/7/2013 như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, việc xác lập vi bằng và Biên bản thoả thuận xuất phát từ việc vào năm 2010, bà Ngô Thị H và ông Trần Đắc G có ký với Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng 03 Hợp đồng tín dụng số: F10C0100341B ngày 09/4/2010; Số SGN 11C030191A ngày 23/2/2011 và SGN11C010450A ngày 12/5/2011 để vay số tiền 5000.000.000 (Năm tỷ) đồng, sau đó bà H cho vợ chồng bà mượn số tiền 4.500.000.000 đồng và thoả thuận tiền lãi là 1.000.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng bà vay ông G và bà H là 5.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông bà đã đứng ra trả nợ thay cho ông G, bà H tại Ngân hàng X số tiền tổng cộng khoảng 3.000.000.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 17/8/2015, bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R yêu cầu Tòa án cản trừ số tiền mà ông bà đã trả thay cho nguyên đơn tại Ngân hàng X với số tiền 3.000.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm tuyên xử:

- Áp dụng vào các Điều 25, 35, 39, 147, 184, 228, 232, 235, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005;

- Áp dụng các Điều 134, Điều 135, 402, Điều 410, Điều 411, Điều 450, 471, 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Điều 117 Luật nhà ở;

- Áp dụng Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H.

2/ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R phải trả cho nguyên đơn ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H gốc là 5.500.000.000 đồng và lãi là 3.410.000.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là: 8.910.000.000 đồng (Tám tỷ chín trăm mười triệu đồng).

Tuyên vi bằng giữa các bên lập ngày 15/7/2013 tại Thừa phát lại quận E là vô hiệu một phần.

Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R giao căn nhà, Phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới: Phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Bên B để cầm trừ một phần số nợ nói trên. Giá trị nhà đất được hai bên thống nhất là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn số tiền 3.000.000.000 đồng.

Thi hành làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngay sau ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R khi thanh toán hết số tiền trên thì ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R những giấy tờ sau:

+ Tờ đăng ký nhà đất mã số 701 của bà Hoàng Thị Kim R lập ngày 07/8/1999, được UBND Phường I xác nhận ngày 15/03/2000;

+ Thông báo tạm cấp số nhà số 2269/TB –UBND-NVHCC ngày 15/11/2006;

+ Giấy tái xác nhận về việc cho đất của ông Hoàng Minh Y và bà Trần Thị C lập ngày 19/10/2007 được Ủy ban nhân dân Phường I, quận Exác nhận ngày 22/11/2007;

+ Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 11/10/2011;

+ Đơn có mất của bà Hoàng Kim R lập ngày 21/6/2013, được Công an Phường I quận E xác nhận ngày 21/6/2013;

+ Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân do Công ty cổ phần đo đạc xây dựng thương mại dịch vụ A1 lập ngày 11/7/2013;

Kể từ ngày ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Q và bà R chưa thi hành xong việc trả tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Q và bà R còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 208.910.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000đ theo biên lai thu số AB/2014/0002916 ngày 22/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận E, ông Q bà R còn phải nộp thêm số tiền là 162.910.000 đồng.

Ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 28.375.000đ theo biên lai thu số AB/2014/0000564 ngày 20/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận E.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2018 nguyên đơn có đơn kháng cáo và ngày 02/10/2018 bị đơn có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 1842/2018/DS-ST ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân quận E.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Phía nguyên đơn trình bày : Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu, giữ nguyên lời trình bày tại phiên tòa lần trước, yêu cầu tính lại phần lãi suất, nếu không thể buộc bị đơn giao nhà đề nghị xem xét tính lỗi của các bên để bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn trong giao dịch mua bán nhà.

Phía bị đơn cùng luật sư trình bày : Bản án sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn không yêu cầu trả lại số tiền 3,5 tỷ đồng cản trừ nợ để mua nhà nhưng cấp sơ thẩm lại giải quyết luôn cả phần này. Mặt khác trong vi bằng giữa hai bên không có nội dung thỏa thuận việc trả lãi đối với số nợ trên nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu lãi 1% trên số 3,5 tỷ đồng này là không có căn cứ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay giữa hai bên, bị đơn đã thay nguyên đơn trả lãi cho ngân hàng số tiền là 2 tỷ đồng, do đó đề nghị Tòa buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn số tiền này. Ngoài ra tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đã tính toán lại, chỉ yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại số tiền là 2.000.000.000 đồng mà bị đơn thay mặt nguyên đơn trả cho Ngân hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng cấp sơ thẩm lại buộc bị đơn chịu án phí trên số tiền 3.000.000.000 đồng là không chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa lại án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm :

Về thủ tục tố tụng : Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung kháng cáo :

Xét kháng cáo của nguyên đơn :

Về yêu cầu giao nhà theo vi bằng, giao dịch này đã vi phạm về hình thức, không được công chứng chứng thực là vi phạm Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005, căn nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên thỏa thuận này vô hiệu, do đó yêu cầu này không được chấp nhận và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận và xem xét lỗi mỗi bên là 50% để tính việc bồi thường thiệt hại theo luật định, như vậy cấp sơ thẩm tính lãi đối với số tiền 3,5 tỷ đồng cần trừ khi thanh toán tiền nhà là không có cơ sở.

Xét kháng cáo của bị đơn :

Kháng cáo về yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại số tiền 2 tỷ đồng mà bị đơn trả thay cho nguyên đơn tại Ngân hàng : Về thực chất các bên đã có quá trình vay tiền nhiều lần, hai bên đều thừa nhận nguyên đơn vay tiền Ngân hàng để đưa cho bị đơn kinh doanh, bị đơn sẽ có trách nhiệm trả lãi Ngân hàng và sau đó các bên có kết toán lại bằng vi bằng lập ngày 15/7/2013 thể hiện bị đơn còn nợ nguyên đơn 5,5 tỷ đồng. Như vậy đối với số tiền bị đơn phản tố, bị đơn không chứng minh được nghĩa vụ của nguyên đơn trong việc phải hoàn trả số tiền này, do đó kháng cáo này không có cơ sở.

Đối với kháng cáo về việc tính sai án phí : Xét thấy tại cấp sơ thẩm bị đơn đã thay đổi yêu cầu, chỉ phản tố với số tiền 02 tỷ đồng chứ không phải 03 tỷ đồng như đơn phản tố ban đầu, do đó kháng cáo này có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử tính lại án phí trên số tiền phản tố là 02 tỷ đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Thời hạn kháng cáo : Ngày 19/9/2018, Tòa án nhân dân quận E xét xử và tuyên bản án dân sự sơ thẩm số án số 1842/2018/DS-ST. Ngày 03/10/2018 bà Nguyễn Thị Thu O là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đắc G có đơn kháng cáo. Ngày 02/10/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Hoàng Thị Kim R có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét.

Theo nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định nội dung tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” mới đầy đủ.

[2] Nội dung kháng cáo :

Hội đồng xét xử xét thấy :

Đối với kháng cáo của bị đơn về nội dung cấp sơ thẩm xét xử vượt quá yêu cầu của nguyên đơn, tính lãi suất của số tiền 3,5 tỷ đồng mặc dù không có thỏa thuận lãi, yêu cầu cần trừ số tiền bị đơn đã trả lãi thay cho nguyên đơn tại hợp đồng tín dụng là 02 tỷ đồng, và yêu cầu tính lại án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy :

Quá trình tranh tụng tại phiên tòa và các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện vi bằng ngày 15/7/2003 giữa các bên được lập trên cơ sở tổng kết lại quá trình giao dịch vay mượn tiền kéo dài giữa nguyên và bị đơn. Các bên đều xác nhận tính đến thời điểm lập vi bằng, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền là 5,5 tỷ đồng. Hai bên tự nguyện thỏa thuận thanh toán bằng hình thức bên bị đơn chuyển giao quyền sở hữu căn nhà Phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn để cần trừ số tiền 3,5 tỷ đồng trong số nợ trên. Số nợ 2 tỷ đồng còn lại bị đơn trả dần trong 4 năm (Mỗi năm 500.000.000 đồng) và chịu lãi 1% trên số nợ còn lại. Như vậy hai bên không có thỏa thuận phải chịu lãi đối với số tiền 3,5 tỷ đồng sẽ cần trừ tiền mua nhà, cấp sơ thẩm xác định giao dịch mua bán nhà vô hiệu là có cơ sở, tuy nhiên lại buộc bị đơn phải chịu lãi 1% trên toàn bộ số tiền còn thiếu là không chính xác, do vậy kháng cáo của bị đơn về việc cấp sơ thẩm tính lãi đối với số tiền 3,5 tỷ đồng là có cơ sở.

Về nội dung kháng cáo yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 02 tỷ đồng mà bị đơn đã thay nguyên đơn trả cho Ngân hàng để cần trừ nợ, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều thừa nhận có sự việc bị đơn trả nợ thay cho nguyên đơn tại Ngân hàng đồng thời các bên cũng thừa nhận trước đó các bên thỏa thuận nguyên đơn vay tiền Ngân hàng sau đó cho bị đơn mượn, bị đơn sẽ thay nguyên đơn trả lãi, đối với số tiền này bị đơn không chứng minh được nguyên đơn có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nói trên, mặt khác sau đó các bên đã thỏa thuận lại bằng vi bằng lập ngày 15/7/2013 xác định lại bị đơn còn nợ số tiền 5,5 tỷ đồng và có trách nhiệm trả số tiền này. Đây là thỏa thuận tự nguyện của các bên, do đó kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán lại số tiền này không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với kháng cáo về án phí dân sự sơ thẩm, xét thấy mặc dù đơn phản tố bị đơn có yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 3 tỷ đồng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đã tính toán lại, chỉ yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền 2 tỷ đồng nhưng cấp sơ thẩm bác yêu cầu và buộc bị đơn chịu án phí trên số tiền 3 tỷ đồng là chưa chính xác, bị đơn chỉ phải chịu án phí tính trên số tiền là 2 tỷ đồng, như vậy án phí sơ thẩm đối với số tiền phản tố theo luật định sẽ tính trên số tiền 2 tỷ đồng bị bác yêu cầu, án phí sẽ là: 72.000.000 đồng.

Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao nhà theo thỏa thuận tại vi bằng ngày 15/7/2013:

Xét thấy nội dung thỏa thuận nói trên giữa hai bên là giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà. Đối với loại giao dịch này cần tuân thủ quy định về mặt hình thức, hợp đồng này phải được công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự và Điều 117 Luật nhà ở. Ngoài ra tại thời điểm giao

dịch, căn nhà Phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đồng thời căn nhà hiện nằm trong quy hoạch giải tỏa do vậy giao dịch này là vô hiệu. Phần thỏa thuận này trong vi bằng không có giá trị thực hiện. Việc giao dịch vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Thiệt hại cụ thể như sau: Theo biên bản làm việc ngày 09/3/2020 hai bên thống nhất giá nhà đất hiện nay là 5.970.000.000 đồng, thiệt hại sẽ là: $5.970.000.000đ - 3.500.000.000đ = 2.470.000.000$ đồng, mỗi bên chịu 50% thiệt hại. Trên cơ sở đó bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 1.235.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch chuyển quyền sở hữu nhà vô hiệu.

Do nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu giao nhà không được chấp nhận.

Như vậy vi bằng giữa các bên lập ngày 15/7/2013 vô hiệu phân chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà Phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 5,5 tỷ đồng cho nguyên đơn và phải chịu lãi 1% đối với số tiền 2 tỷ đồng do từ khi lập vi bằng đến thời điểm xét xử sơ thẩm bị đơn chưa thanh toán số tiền này, và phải bồi thường thiệt hại do giao dịch mua bán nhà vô hiệu số tiền là 1.235.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Đối với giao dịch mua bán nhà:

Khoản cần trừ là 3,5 tỷ đồng + khoản bồi thường là 1.235.000.000 đồng = 4.735.000.000 đồng (1).

- Đối với khoản nợ 2 tỷ đồng:

Lãi của 2.000.000.000 đồng tính từ 15/7/2013 đến 20/9/2018 (Thời điểm xét xử sơ thẩm) là 62 tháng 5 ngày x 1% / tháng = 2 tỷ đồng x 1% x 62 tháng + 2 tỷ đồng x 1% x 1/6% = 1.243.330.000 đồng.

Khoản nợ gốc 2.000.000.000 + tiền lãi 1.243.330.000 = 3.243.330.000 đồng (2).

Tổng cộng các khoản bị đơn phải thanh toán là: (1) + (2) = 7.978.330.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự :

Án phí dân sự sơ thẩm:

Tổng cộng bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả và số tiền bị bác yêu cầu: 115.978.300đ + 72.000.000đ (Án phí phản tố) = 187.978.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông G bà H lẽ ra phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giao nhà bị bác theo loại án phí không giá ngạch là 300.000 đồng, tuy nhiên do nguyên đơn là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo luật định.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án nên các bên không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho các bên số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Căn cứ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

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

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H :

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R phải trả cho nguyên đơn ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H số tiền 4.735.000.000 (Bốn tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu) đồng trong giao dịch mua bán nhà.

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R phải trả cho nguyên đơn ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H số tiền 3.243.330.000 (Ba tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi ngàn) đồng trong thỏa thuận thanh toán nợ.

Đối với số tiền 2 tỷ đồng nợ gốc, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tổng cộng ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R phải trả cho ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H số tiền là 7.978.330.000 (Bảy tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu ba trăm ba mươi ngàn) đồng.

3. Tuyên vi bằng giữa các bên lập ngày 15/7/2013 tại Thừa phát lại quận Evô hiệu phần giao dịch mua bán căn nhà Phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán bằng hình thức cầm trừ 3,5 tỷ đồng vào sổ nợ.

4. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R giao căn nhà Phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn để cầm trừ một phần số nợ nói trên. Giá trị nhà đất được hai bên thống nhất là 3.500.000.000 (Ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

5. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R yêu cầu nguyên đơn – ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn số tiền 02 tỷ đồng.

Ngay sau khi ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R thanh toán hết số tiền trên thì ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R những giấy tờ sau:

+ Tờ đăng ký nhà đất mã số 701 của bà Hoàng Thị Kim R lập ngày 07/8/1999, được UBND Phường I xác nhận ngày 15/03/2000 (Bản sao y);

+ Thông báo tạm cấp số nhà số 2269/TB –UBND-NVHCC ngày 15/11/2006 (Bản sao y);

+ Giấy tái xác nhận về việc cho đất của ông Hoàng Minh Y và bà Trần Thị C lập ngày 19/10/2007, được Ủy ban nhân dân Phường I, quận E xác nhận ngày 22/11/2007 (Bản chính);

+ Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 11/10/2011 (Bản chính);

+ Đơn có mặt của bà Hoàng Kim R lập ngày 21/6/2013, được Công an Phường I quận E xác nhận ngày 21/6/2013 (Bản chính);

+ Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân do Công ty cổ phần đo đạc xây dựng thương mại dịch vụ A lập ngày 11/7/2013 (Bản chính);

6. Về án phí dân sự:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R phải chịu 187.978.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000 đồng theo biên lai thu số AB/2014/0002916 ngày 22/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận E, ông Q và bà R còn phải nộp thêm số tiền là 141.978.300 đồng.

Ông Trần Đắc G và bà Ngô Thị H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 28.375.000 đồng theo biên lai thu số AB/2014/0000564 ngày 20/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận E.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho Trần Đắc G 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0005609 ngày 16/10/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự quận E.

Hoàn lại cho Nguyễn Văn Q và bà Hoàng Thị Kim R mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0005527 và 0005528 ngày 2 tháng 10 năm 2018 của Chi Cục thi hành án dân sự quận E.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND quận E;
- TAND quận E;
- Chi cục THA quận E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Tuấn Vinh