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: 961/2017/DS-PT
Ngày: 18-10-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng mua bán nhà, hủy hợp đồng thuê nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Chí Sang
2. Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:* Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 329/DSPT ngày 11/8/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hủy hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 203/2017/DS-ST ngày 27/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2092/2017/QĐXX-PT ngày 22/9/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 5341/2017/QĐPT-DS ngày 29/9/2017 và biên bản hoãn phiên tòa phúc thẩm ngày 11/10/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Số 219D đường E, Tổ 3, Khu phố 8, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn:
1/ Bà Vy Thị B, sinh năm 1922.

Địa chỉ: Số 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2/ Bà Bế Thị C, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thị Kim D – Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Y thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị Diễm E, sinh năm 1982 (Có mặt);

2/ Bà Bế Thị G, sinh năm 1962 (Có mặt);

3/ Ông Trần Đức Bảo H, sinh năm 1976 (Có mặt);

4/ Ông Phạm Văn K, sinh năm 1963;

5/ Bà Phạm Hoàng Bảo L, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn K và bà Phạm Hoàng Bảo L là ông Trần Đức Bảo H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

6/ Bà Nguyễn Thị Cúc, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 219D Đường E, Tổ 3, Khu phố 8, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cúc là ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 219D Đường E, Tổ 3, Khu phố 8, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

7/ Phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 12 đường Thống Nhất, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Kim Kiều Hương, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 104 Cư xá Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

8/ Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 43 Nguyễn Văn Bá, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Q là bà Đoàn Thị Thu Nga; Chức vụ: chuyên viên (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/3/2014 và các lời khai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A trình bày: Vào ngày 16/01/2014, ông A cùng với bà Vy Thị B và Bế Thị C có ký hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Theo đó ông A cho bà B và bà C thuê căn nhà số 07 Hữu Nghị, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông A theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1395/2003 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 23/9/2003 với giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 06 tháng. Nhưng từ khi thuê đến nay bà B và bà C vẫn không trả tiền thuê nhà cho ông lần nào. Do bên thuê vi phạm hợp đồng không thanh toán tiền thuê, nên ngày 18/3/2014 ông đã làm văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và đề nghị trả lại nhà; tuy nhiên, bà B và bà C chiếm dụng không trả lại nhà. Do đó ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ký ngày 16 tháng 01 năm 2014 giữa ông A với bà Vy Thị B và bà Bế Thị C; buộc bà Vy Thị B, bà Bế Thị C và tất cả những người trong nhà dọn đồ đạc, trả lại nguyên trạng nhà và bà Vy Thị B và bà Bế Thị C thanh toán cho ông A số tiền thuê nhà còn nợ từ tháng 01/2014 đến khi Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử, mỗi tháng 4.000.000 đồng. Đồng thời bà Vy Thị B, bà Bế Thị C bồi thường cho ông A số tiền 10.000.000 đồng, là thiệt hại công sức đi lại nhiều lần để đòi nhà mà ông A đã bỏ ra. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn A đã rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại công sức đi lại đòi nhà số với tiền là 10.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2014, các biên bản hòa giải, biên bản đối chất và đơn phản tố ngày 30/10/2014 bị đơn bà Bế Thị C trình bày: Nguyên căn nhà tại địa chỉ số 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Vy Thị B (là mẹ ruột bà Bế Thị C) đứng tên chủ sở hữu. Năm 2011, gia đình bà C cần nhưng không đủ điều kiện để vay ngân hàng, nên thông qua người môi giới đã có vay tiền của ông Nguyễn Văn A. Nhưng ông A yêu cầu phải ký hợp đồng công chứng mua bán căn nhà số 07 đường T, khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A. Lãi suất vay thỏa thuận là 4%/tháng, trả lãi hàng tháng và chi phí hồ sơ là 10% trên tổng số tiền vay. Đồng thời bà C, bà B được quyền hủy hợp đồng công chứng mua bán để nhận lại giấy tờ sở hữu căn nhà 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi hoàn trả lại toàn bộ số tiền vay cho ông A. Do cần tiền nên bà C đã đồng ý các điều kiện nêu trên của ông A để vay số tiền là 350.000.000 đồng; bà C đã nhận đủ tiền 350.000.000 đồng và trả lãi đầy đủ hàng tháng cho ông A, nhưng các giấy mượn tiền, biên nhận nhận tiền đều do ông A nắm giữ. Đến cuối năm 2011 ông A tăng lãi

suất lên 6%/tháng và đến tháng 10 năm 2013 do kinh doanh không có lãi nên bà C trả lãi không đúng hạn như trước, nên hai bên đã thỏa thuận miệng là sẽ giảm lãi suất xuống còn 4%/tháng, bà C sẽ trả số tiền gốc mỗi tháng là 4.000.000 đồng. Nhưng đến tháng 01 năm 2014 do bà C không trả đủ tiền lãi nên ông A yêu cầu gia đình bà C giao nhà theo hợp đồng mua bán trước đây. Tại Ủy ban nhân dân phường Y, quận Q hai bên đã thống nhất với phương án là gia đình bà C sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã vay 350.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn A trong thời hạn 06 tháng, chậm nhất là tháng 07 năm 2014 để được nhận lại giấy chứng nhận căn nhà trên. Nhưng trong thời gian này để đảm bảo vẫn nhận được 4.000.000 đồng/tháng, ông A đã đề nghị bà C, bà B làm hợp đồng thuê lại căn nhà. Do đó bà Bế Thị C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông A và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề như sau: Hủy hợp đồng mua bán nhà số 9579 ngày 18/4/2011 tại Phòng Công chứng N Thành phố Hồ Chí Minh về việc mua bán căn nhà số 07 Hữu Nghị, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã ký ngày 16 tháng 01 năm 2014 giữa ông A với bà Vy Thị B và bà Bế Thị C; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số 07 Hữu Nghị, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đứng tên ông Nguyễn Văn A.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2014, bị đơn bà Vy Thị B trình bày: Bà Vy Thị B không biết đã ký gì vào các giấy tờ mà ông Nguyễn Văn A đã đưa, bà B cho rằng những giấy tờ đó như là giấy báo tiền điện, tiền nước nên đã ký vào, bà B không hề biết đó là hợp đồng mua bán nhà và cho rằng bị ông A lừa ký vào giấy bán nhà. Bà Vy Thị B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông A. Ngày 30/10/2014, bà Vy Thị B đồng đứng tên đơn phản tố với bà Bế Thị C và có cùng yêu cầu phản tố với bà Bế Thị C.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2014 và các biên bản hòa giải, biên bản đối chất - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức Bảo H trình bày: Ông đồng ý với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Bế Thị C vì ông H chính là người trực tiếp vay nợ ông Nguyễn Văn A. Giấy nhận tiền mà ông H xác nhận với ông Nguyễn Văn A (nhận thay bà Vy Thị B) ngày 18/4/2011, ông H xác nhận chữ ký và chữ viết trong giấy này là của mình và sẽ mời người làm chứng để chứng minh việc này, nhưng thực chất đó là tiền vay nợ chứ không phải tiền mua bán nhà như ông A khai và tất cả giấy vay 350.000.000 đồng chỉ một mình ông A giữ, những khoản tiền lãi vay đã trả ông H không có giấy tờ chứng minh vì những lần đóng tiền lãi ông A giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K và bà Phạm Hoàng Bảo L có ông Trần Đức Bảo H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Vy Thị B và bà Bế Thị C.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2014, biên bản hòa giải ngày 06/6/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Diễm E trình bày: Bà E là người trực tiếp sinh sống trên căn nhà 07 đường T, khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Gần đây bà E mới biết bà C có vay tiền của ông A với số tiền là 350.000.000 đồng, và có làm giấy tờ bán nhà trên phương thức mượn tiền, thực tế không có bán nhà, chỉ là vay tiền trả lãi, không phải bán nhà. Bà đồng ý theo lời trình bày của bà Vy Thị B và bà Bế Thị C. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Sau đó, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà E đến làm việc nhưng bà E vắng mặt không có lý do.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2014, biên bản hòa giải ngày 06/6/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bế Thị G trình bày**:** Bà G là người trực tiếp sinh sống trên căn nhà 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q. Bà G thống nhất như trình bày của bà Bế Thị C và bà Vy Thị B. Ngoài ra bà Bế Thị G không có ý kiến gì khác. Sau đó, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Bế Thị G đến làm việc nhưng bà G vắng mặt không có lý do.

Tại bản tự khai ngày 06/6/2014, biên bản hòa giải ngày 26/9/2016 và biên bản đối chất ngày 26/9/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cúc có ông Nguyễn Văn A đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất như ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông A.

Tại bản tự khai ngày 22/12/2015, bà Nguyễn Kim Kiều Hương là đại diện theo ủy quyền Phòng Công chứng N Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Hợp đồng mua bán nhà số 9579 ngày 18/4/2011 tại Phòng Công chứng N Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 07 Hữu Nghị, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện công chứng đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể: "….ý chí các bên giao kết là tự nguyện, yêu cầu công chứng cũng như việc chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên là không trái các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; trình tự thủ tục chứng nhận tuân thủ theo quy định pháp luật về công chứng và phù hợp với giấy tờ, tài liệu được các bên cung cấp trong hồ sơ…". Bà Hương đã có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Tại văn bản số 2077/UBND-TNMT ngày 28/7/2015 của Ủy ban nhân dân quận Q có ý kiến về vụ kiện như sau: Nguồn gốc căn nhà số 07 đường T, khu phố 3, phường Y, quận Q do bà Vy Thị B tự xây dựng năm 1970 trên phần đất được cấp theo diện quả phụ (Giấy chiếm ngụ số 262/HC do tỉnh Gia Định cấp ngày

06/8/1970). Bà B trực tiếp sử dụng để ở và được Ủy ban nhân dân quận Q cấp "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số 1395/2003 ngày 23/9/2003 với diện tích đất được công nhận 7,8 m^2. Năm 2011, bà Vy Thị B và ông Nguyễn Văn A lập hợp đồng mua bán nhà ở số 9579/HĐ-MBN được Phòng Công chứng N chứng nhận ngày 18/4/2011; đã được đăng bộ cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/02/2014. Căn cứ khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân quận Q cấp "Giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" cho bà Vy Thị B và cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Văn A là đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngày 29/7/2015, bà Đoàn Thị Thu Nga (đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Q) đã có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 203/2017/DS-ST ngày 27/6/2017, Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 108, Điều 147, Điều 184, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 401, Điều 402, Điều 450, Điều 451, Điều 453, Điều 454, Điều 492, Điều 494, Điều 495 và Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 13 tháng 6 năm 2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 16/01/2014 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn A với bà Vy Thị B và bà Bế Thị C.

Buộc bà Vy Thị B và bà Bế Thị C có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền thuê nhà còn nợ là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Thi hành sau khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải

trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Buộc bà Vy Thị B, bà Bế Thị C, bà Phạm Thị Diễm E, bà Bế Thị G, ông Phạm Văn K, bà Phạm Hoàng Bảo L, ông Trần Đức Bảo H (những người đang cư ngụ), phải dọn tất cả đồ gia dụng, đồ dùng sinh hoạt cá nhân và rời khỏi căn nhà số 7 đường T, khu phố 3, phường Y, quận Q, thành phố Hồ Chí Minh để giao lại nhà cho ông Nguyễn Văn A đúng theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/7/2015. Thời gian giao nhà sau 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Bế Thị C và bà Vy Thị B bồi thường công sức đi lại là 10.000.000 đồng. Nếu sau này ông A khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bế Thị C và bà Vy Thị B về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà số 9579 ngày 18/4/2011 lập tại phòng Công chứng N Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số 7 Hữu Nghị, khu phố 3, phường Y, quận Q đứng tên ông Nguyễn Văn A; Hủy hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã ký ngày 16 tháng 01 năm 2014 giữa ông A với bà Vy Thị B và Bế Thị C.

4. Chi phí đo vẽ và chi phí định giá tổng cộng 7.639.470 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A tự nguyện chịu.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bế Thị C và bà Vy Thị B phải liên đới chịu án phí đối với 03 yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng;

- Bị đơn bà Vy Thị B và bà Bế Thị C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 2.500.000 đồng;

Bà Vy Thị B và bà Bế Thị C đã nộp số tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố 200.000 đồng theo biên lai thu số: AE/2011/07397 ngày 11/6/2015; bà Vy Thị B đã nộp số tiền tạm ứng án phí bổ sung cho yêu cầu phản tố 500.000 đồng theo biên lai thu số: AA/2016/0015686 ngày 26/6/2017 và bà Bế Thị C đã nộp số tiền tạm ứng án phí bổ sung cho yêu cầu phản tố 500.000 đồng theo biên lai thu số: AA/2016/0015687 ngày 26/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng cộng số tiền tạm ứng án phí bà B, bà C đã nộp là 1.200.000 đồng, nhưng cấn trừ án phí đối với yêu cầu phản tố của bà C và bà B không được chấp nhận là 300.000 đồng còn lại là 900.000 đồng cấn trừ vào án phí đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là

2.500.000 đồng, bà B và bà C còn phải liên đới nộp số tiền án phí còn lại là 1.600.000 đồng.

- Ông A không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

Ông Nguyễn Văn A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 700.000 đồng (Bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số: AE/2012/01148 ngày 03/4/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân quận Q nhận đơn kháng cáo ghi ngày 07/7/2017 của bà Vy Thị B và bà Bế Thị C là bị đơn trong vụ án, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Cùng ngày 17 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân quận Q nhận đơn kháng cáo ghi cùng ngày 07/7/2017 của bà Phạm Thị Diễm E, bà Bế Thị G, ông Trần Đức Bảo H, ông Phạm Văn K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân quận Q nhận đơn kháng cáo ghi cùng ngày 24/7/2017 của bà Phạm Hoàng Bảo L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án; kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A xác nhận không có kháng cáo bản án sơ thẩm và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Vy Thị B và bà Bế Thị C cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm bà Phạm Thị Diễm E, bà Bế Thị G, ông Trần Đức Bảo H, ông Phạm Văn K và bà Phạm Hoàng Bảo L vẫn giữ kháng cáo; tất cả có cùng yêu cầu yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phần tranh luận, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: nhà tranh chấp thuộc quyền ở hữu của bị đơn Vy Thị B, bà B ký hợp đồng Công chứng mua bán với ông Nguyễn Văn A nguyên đơn, giấy nhận tiền là do ông Bảo H ký nhận thay nhưng không có nội dung là nhận tiền cho giao dịch gì và cũng không có điểm chỉ hoặc ủy quyền gì của bà B; Hồ sơ trước bạ, cập nhật sang tên sở hữu nhà đều do ông A là người mua làm và có dấu hiệu giả mạo chữ ký bà B; ông Hồ Xuân V là người làm chứng ký tên trong hợp đồng công chứng mua bán nhà mà bị đơn hiện cho là giả cách nên cần phải được triệu tập tham gia tố tụng; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở của nguyên đơn là quyết định cá biệt, được Tòa án thụ lý bổ sung từ tháng 6/2015 nên phải thuộc thẩm quyền giải của Tòa án cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Do cấp sơ thẩm

có những thiếu sót, mâu thuẫn, vi phạm tố tụng đã nêu nên Luật sư đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ án sơ thẩm để khắc phục và xét xử lại từ cấp sơ thẩm.

Bị đơn và ngững người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng ý kiến với bị đơn - tất cả đồng ý với ý kiến tranh luận và đề nghị của Luật sư.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa án tiếp tục xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến xác định:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên toà xét xử, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định tiến hành tố tụng tại các Điều 285, 286,290, 298, 303 và 305 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự trong vụ án được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét bị đơn bà B, bà C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo cho rằng thực tế không có việc mua bán nhà, mà chỉ là giao dịch giả cách nhằm che giấu quan hệ vay tài sản giữa ông H và ông A. Sự thật là bà B đã ký tên bán nhà cho ông A để làm tin cho ông H vay số tiền 350.000.000 đồng để lấy vốn làm ăn nhưng đến hạn không trả tiền gốc và lãi, do tin tưởng nguyên đơn ông Nguyễn Văn A nên đã ký vào các hợp đồng mua bán nhà cũng như hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của ông A; nhưng bị đơn bà C, bà B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A đã tự nguyện rút một phần nội dung khởi kiện về số tiền thuê nhà 100.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm đã tuyên xử; xét sự tự nguyện này của ông A là không trái pháp luật và có lợi cho bị đơn, nên chấp nhận. Từ những phân tích trên xét thấy nội dung kháng cáo của các đương sự trong vụ án tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 203/2017/DS-ST ngày 27/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Vy Thị B, Bế Thị C, Phạm Thị Diễm E, Bế Thị G, Trần Đức Bảo H, Phạm Hoàng Bảo L, ghi nhận việc ông Nguyễn Văn A không yêu cầu bà Vy Thị B và bà Bế Thị C phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền thuê nhà còn nợ là 100.000.000 đồng (một trăm triệu 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Tại "Biên bản hòa giải" ngày 26/9/2016, ông Trần Đức Bảo H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã thừa nhận không liên lạc được với người làm chứng mà ông yêu cầu cấp sơ thẩm cho ông thời gian để ông cung cấp và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và ông H cho biết người này chính là ông Hồ Xuân V. Bị đơn bà Bế Thị C xác định bà Vy Thị B vẫn còn minh mẫn và cũng thừa nhận đã ký hợp đồng mua bán nhà, ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn, nhận đủ 350.000.000 đồng (BL343-349).

Văn bản số 2077/UBND-TNMT ngày 28/7/2015, Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến liên quan đến vụ kiện như sau: "*Nguồn gốc nhà đất số 07 đường T, khu phố 3, phường Y do bà Vy Thị B tự xây dựng năm 1970 trên phần đất được cấp theo diện quả phụ (Giấy chiếm ngụ số 262/HC do tỉnh Gia Định cấp ngày 06/8/1970). Bà B trực tiếp sử dụng ở và được Ủy ban nhân dân quận Q cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1395/2003 ngày 23/9/2003 với diện tích đất công nhận 7,8 m^2. Năm 2011, bà Vy Thị B và ông Nguyễn Văn A lập Hợp đồng mua bán nhà ở số 9579/HĐ-MBN được Phòng Công chứng N chứng nhận ngày 18/4/2011. Đã đăng bộ cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/02/2014. Căn cứ khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Việc Ủy ban nhân dân quận Q cấp giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Vy Thị B và cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Văn A là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định"* (BL273).

Công văn số 2465/UBND-TNMT ngày 24 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân quận Q phúc đáp về tình trạng nhà đất số 7 Hữu Nghị, khu phố 3, phường Y, quận Q mà các bên đang tranh chấp thể hiện như sau:

"+ Về nguồn gốc nhà đất: Ngày 28/7/2015, Ủy ban nhân dân quận Q đã ban hành Văn bản số 2077/UBND-TNMT gửi Tòa án nhân dân dân Thủ Đức về việc có ý kiến liên quan đến vụ kiện dân sự của bà Vy Thị B.

+ Về kê khai đăng ký và việc thực hiện nghĩa vụ thuế:

- Kê khai đăng ký:

Theo tài liệu 299/TTg: Phần đất thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ số 1, xã Phước Long, huyện Thủ Đức, sổ đăng ký thể hiện tên bà Vy Thị B đăng ký với diện tích 90m^2/21216 m^2 loại đất thổ tập trung.

Theo tài liệu 02/CT-UB: Ủy ban nhân dân phường Y không tổ chức kê khai.

Theo tài liệu năm 2003: Phần đất thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 15, phường Y, quận Q do bà Vy Thị B đứng tên, diện tích 68,5 m^2.

- Nghĩa vụ thuế:

Nhà đất trên do bà Vy Thị B đứng tên nộp thuế phi nông nghiệp từ năm 2012 đến năm 2014.

+ Về quy hoạch:

Nhà đất thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo và đất giao thông (đường T quy hoạch 20m) duyệt theo Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 27/7/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh" (BL317).

Công văn số 888/UBND-TNMT ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận Q phúc đáp cho Tòa án có nội dung như sau:

"*Theo hợp đồng mua bán nhà số 9579/HĐ-MBN ngày 18/4/2011 được ký kết giữa bà Vy Thị B với ông Nguyễn Văn A tại Phòng Công chứng N Thành phố Hồ Chí Minh thì nhà đất số 7 Hữu Nghị, khu phố 3, phường Y có giá mua bán là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời điểm các bên ký kết hợp đồng mua bán nhà số 9579/HĐ-MBN là ngày 18/4/2011. Như vậy, áp dụng Bảng giá đất ở đô thị quận Q ban hành kèm theo Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì: vị trí nhà đất trên tuyến đường T, phường Y (thuộc khu làng đại học), giá đất do Nhà nước quy định để tính thuế sử dụng đất là 3.100.000 đồng/m^2*" (BL314).

"Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ" ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân quận Q đối với toàn bộ căn nhà tại số 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung thể hiện: Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1395/2003 do Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/9/2003 có tổng diện tích là 7,8 m^2. Tuy nhiên, các bên thống nhất thực tế căn nhà có chiều rộng 5m, chiều dài 11m, đúc 01 lầu suốt xây dựng năm 2006 (nhà xây dựng không phép) đến nay không thay đổi gì (BL325-326).

Như vậy, bị đơn bà Vy Thị B, bà Bế Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng giữa bà Vy Thị B, bà Bế Thị C với ông Nguyễn Văn A không có quan hệ mua bán nhà, thuê nhà; mà hợp đồng mua bán nhà, thuê nhà chỉ là giao dịch giả cách nhằm che dấu quan hệ dân sự vay tài sản giữa ông Trần Đức Bảo H với ông Nguyễn Văn A. Việc bà B, bà C ký tên bán toàn bộ nhà đất số 07 Hữu Nghị, Khu phố 3, phường Y, quận Q cho ông A là để làm tin cho ông H vay số tiền 350.000.000 đồng của ông A để làm ăn theo yêu cầu của ông A và do không trả

được tiền nợ gốc và lãi vay, nên ngày 16/01/2014 tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân phường R, quận Q thì bà C, bà B và ông A mới tiếp tục thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà. Nhưng thực chất cũng không có quan hệ thuê nhà, số tiền thỏa thuận thuê nhà 4.000.000 đồng/tháng thực chất là tiền lãi phải trả hàng tháng cho ông A. Tuy nhiên bà Bế Thị C và ông Trần Đức Bảo H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng ý kiến với bị đơn lại không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày này. Trong khi nguyên đơn ông Nguyễn Văn A không thừa nhận lời trình bày trên của bà C, bà B. Và bà C vẫn thừa nhận có đến Phòng công chứng khi bà B ký điểm chỉ bán nhà và hợp đồng thuê nhà ngày 16/01/2014 cũng do bà C, bà B ký tên, điểm chỉ. Bà C cũng thừa nhận là không có nói rõ việc mua bán nhà là giả cách cho việc vay mượn tiền với Công chứng viên. Đồng thời khi ký hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 16 tháng 01 năm 2014 với ông A thì bà C đã có đọc kỹ nội dung nhưng do bà tin tưởng ông A nên mới ký hợp đồng này. Đối với bà Vy Thị B, tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2014 đã trình bày: Bà không biết đã ký gì vào các giấy tờ mà ông Nguyễn Văn A đã đưa, bà B cho rằng nghĩ những giấy tờ đó như là giấy báo tiền điện, tiền nước nên đã ký vào; khi bị ông A kiện đến Tòa án thì mới biết đã ký vào giấy tờ mua bán nhà (BL330). Nhưng xét tại "Hợp đồng mua bán nhà ở" số 9579/HĐ-MBN ngày 18/4/2011 mà các bên đã ký tại Phòng Công chứng N Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thì ngoài bên bán là bà Vy Thị B với bên mua là ông Nguyễn Văn A, thì bên bán còn có ông Hồ Xuân V, sinh năm 1960, chứng minh nhân dân số 022140401 cùng ký trước mặt Công chứng viên và cuối hợp đồng ông V đã viết tay ghi rõ: "Tôi đã đọc HĐ này cho bà Vy Thị B nghe và bà đồng ý lăn tay trước mặt tôi và Công chứng viên" (BL288-292). Và tại "Biên bản hòa giải" ngày 16/01/2014 tại Ủy ban nhân dân phường Y, quận Q, bà Vy Thị B đã trình bày: "Tôi thừa nhận đã bán nhà cho ông Nguyễn Văn A, nhưng hoàn cảnh gia đình hết sức khó khăn nên tôi chưa thể giao nhà được. Tôi đề nghị anh A cho gia đình tôi được thuê nhà của anh A (nhà số 07 đường Z, KP3, phường Y) để tiếp tục sinh sống"; bà Bế Thị C cũng có mặt tại buổi hòa giải này và ký tên vào biên bản, trước khi ký, bà C còn ghi thêm nội dung: "tôi chứng kiến buổi hòa giải. Biên bản đã thể hiện đầy đủ ý chí của mẹ tôi" (BL222-223).

Từ những tài liệu chứng cứ như đã nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để xác định Hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà được ký kết, điểm chỉ giữa bà B, bà C với ông A là giả cách cho quan hệ vay mượn tiền và bà B, bà C cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng yêu cầu với bà B, bà C đã bị ông A lừa dối khi ký các hợp đồng này, như yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan cùng ý kiến với bị đơn đã trình bày để yêu cầu hủy bỏ. Đồng thời căn cứ khoản 5 Điều 1, Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc Hội được thông qua ngày 25/11/2015 - về việc thi hành luật tố tụng hành chính đã hướng dẫn: "Đối với những khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện thụ lý giải quyết trước ngày 01 tháng 7 năm 2016 thì Tòa án đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết". Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn từ tháng 6 năm 2015 nên việc tiếp tục giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm là đúng thẩm quyền, không vi phạm tố tụng như ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn A đã tự nguyện không yêu cầu các bị đơn bà Vy Thị B, bà Bế Thị C phải trả 100.000.000 đồng là tiền thuê nhà còn nợ ông như bản án sơ thẩm đã tuyên; Xét ý kiến tự nguyện này của ông A là hoàn toàn không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử xem xét ghi nhận. Cần sửa một phần quyết định bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn bà Vy Thị B, bà Bế Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Diễm E, bà Bế Thị G, ông Trần Đức Bảo H, ông Phạm Văn K, bà Phạm Hoàng Bảo L không phải chịu; mỗi người được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị - Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 310; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 203/2017/DSST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vy Thị B, bà Bế Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Diễm E, bà Bế Thị G, ông Trần Đức Bảo H, ông Phạm Văn K, bà Phạm Hoàng Bảo L;

Áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 108, Điều 147, Điều 184, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Điều 401, Điều 402, Điều 450, Điều 451, Điều 453, Điều 454, Điều 492, Điều 494, Điều 495 và Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 13 tháng 6 năm 2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014):

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 16/01/2014 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn A với bà Vy Thị B và bà Bế Thị C.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A không yêu cầu bà Vy Thị B và bà Bế Thị C phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền thuê nhà còn nợ là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Buộc bà Vy Thị B, bà Bế Thị C, bà Phạm Thị Diễm E, bà Bế Thị G, ông Phạm Văn K, bà Phạm Hoàng Bảo L, ông Trần Đức Bảo H (những người đang cư ngụ), phải giao lại căn nhà số 07 đường T, Khu phố 3, phường Y, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn A đúng theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/7/2015. Thời gian giao nhà sau 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Bế Thị C và bà Vy Thị B bồi thường công sức đi lại là 10.000.000 đồng. Nếu sau này ông A khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà Bế Thị C và bà Vy Thị B về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà số 9579 ngày 18/4/2011 lập tại Phòng Công chứng N Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số 07 Hữu Nghị, Khu phố 3, phường Y, quận Q hiện đang đứng tên ông Nguyễn Văn A; Hủy hợp đồng thuê quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã ký ngày 16 tháng 01 năm 2014 giữa ông A với bà Vy Thị B và Bế Thị C.

Chi phí đo vẽ và chi phí định giá tổng cộng 7.639.470 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn A tự nguyện chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bế Thị C và bà Vy Thị B phải liên đới chịu án phí đối với 03 yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng; Bị đơn bà Vy Thị B và bà Bế Thị C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 2.500.000 đồng;cấn trừ án phí đối với yêu cầu phản tố của bà C và bà B không được chấp nhận là 300.000 đồng còn lại là 900.000 đồng cấn trừ vào án phí đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 2.500.000 đồng, bà B và bà C còn phải liên đới nộp số tiền án phí còn lại là 1.600.000 đồng.

Ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 700.000 đồng (Bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số: AE/2012/01148 ngày 03/4/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn bà Vi Thị Thơm, bà Bế Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Diễm E, bà Bế Thị G, ông Trần Đức Bảo H, ông Phạm Văn K, bà Phạm Hoàng Bảo L không phải chịu; mỗi người được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" Số AA/2016/0015777 ngày 10/7/2017 đối với bà Vy Thị B; số AA/2016/0015778 ngày 10/7/2017 đối với bà Bế Thị C; số AA/2016/0015851 ngày 24/7/2017 đối với ông Phạm Văn K; số AA/2016/0015853 ngày 24/7/2017 đối với ông Trần Đức Bảo H; số AA/2016/0015852 ngày 24/7/2017 đối với bà Phạm Thị Diễm E; số AA/2016/0015849 ngày 24/7/2017 đối với bà Phạm Hoàng Bảo L và số AA/2016/0015850 ngày 24/7/2017 đối với bà Bế Thị G tại Chi cục thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS quận Q;
- TAND quận Q;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (25).

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

Nguyễn Bá Thịnh