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: 68/2020/DS-PT
Ngày: 14/02/2020
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê 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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Đặng Huyền Phương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 575/2019/TLPT-DS ngày 05/12/2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê nhà"*.

Do Bản án số 520/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Toà án nhân dân Quận M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6065/2020/QĐ-PT ngày 19/12/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 422/2020/QĐ-PT ngày 16/01/2020, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Xuân A**, sinh năm 1968.
Bà **Phan Thị Mỹ B**, sinh năm 1966.
Cùng địa chỉ: Đường C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Đức Duy F**, sinh năm 1976 (có mặt).
Địa chỉ: Đường G, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Hợp đồng ủy quyền số 012847 lập ngày 30/11/2015 tại Văn phòng Công chứng Bến Thành).

Bị đơn: Ông **Mạc Văn I**, sinh năm 1961.

Bà **Nguyễn Thị J**, sinh năm 1965 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Đường K, phường L, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Mạc Văn Hải: Bà **Nguyễn Thị J**, sinh năm 1965.

(Giấy ủy quyền số 004127, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/3/2016 tại Văn phòng Công chứng Bình Tân).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: **Luật sư Nguyễn Hồng N** - Văn phòng Luật sư O (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Anh Q**, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường R, Phường S, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 25/VPCCBT ngày 13/9/2017).

2. Trẻ **Mạc Ánh Hồng T**, sinh năm 2005.

Cùng địa chỉ: Đường K, phường L, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Mạc Ánh Hồng Vân: Ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và ý kiến trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B có ông Võ Đức Duy F là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/6/2015, vợ chồng ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B ký hợp đồng mua bán nhà (viết tay) với vợ chồng ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J đối với căn nhà số Đường K, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà chưa được hợp thức hóa tọa lạc trên hai thửa đất số 503 và 514, tờ bản đồ số 14 (Tài liệu 2005) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02620 ngày 06/01/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00678 ngày 11/7/2008 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Phan Thị Mỹ B với giá giao dịch là 3.300.000.000 *(Ba tỷ ba trăm triệu)* đồng. Bên mua ông I, bà J có đặt cọc số tiền 530.000.000 *(Năm trăm ba mươi triệu)* đồng. Số tiền còn lại 2.770.000.000 *(Hai tỷ bảy trăm bảy mươi triệu)* đồng thỏa thuận giao ngay một lần sau khi ký hợp đồng tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Ngày 06/11/2015, tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B ký 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên

(không có tài sản gắn liền trên đất) cho ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J. Để đảm bảo cho việc giao hết số tiền còn lại, bên ông A, bà B vẫn giữ bản chính hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho đến khi ông I, bà J giao đủ tiền như đã thỏa thuận (hai bên thỏa thuận giao ngay sau khi ký hợp đồng tại cơ quan công chứng). Tuy nhiên, sau đó gần nửa năm ông I, bà J vẫn không giao thêm bất kỳ một khoản tiền nào.

Vì vậy, ông A, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23857 và 23858 công chứng cùng ngày 06/11/2015 đối với hai thửa đất nêu trên. Yêu cầu bà J, ông I trả lại nhà, đất tại số Đường K, phường K, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/10/2016, phía nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu buộc ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J trả tiền thuê nhà Đường K, phường L, Quận M (nhà chưa được cấp quyền sở hữu) từ 01/8/2015 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, tổng cộng là 60 tháng, số tiền thuê nhà là 9.000.000 đồng/tháng, tổng cộng số tiền là 540.000.000 đồng. Lý do, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà và đất này.

Ngày 04/9/2019, phía nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và giấy đặt cọc (viết tay) cùng ngày 17/6/2015 giữa ông A, bà B với ông I, bà J. Lý do, ông Nguyễn Xuân A và bà Phan Thị Mỹ B chỉ nhận của ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J số tiền đặt cọc là 530.000.000 *(Năm trăm ba mươi triệu)* đồng. Ngoài ra, không nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào khác từ ông I và bà J.

Bà Nguyễn Thị J là bị đơn đồng thời là đại diện ủy quyền của ông Mạc Văn I và là đại diện theo pháp luật cho trẻ Mạc Ánh Hồng T trong quá trình tham gia tố tụng trình bày:

Vợ chồng bà có thuê căn nhà số Đường K, phường L, Quận M của bà Phan Thị Mỹ B để buôn bán và sinh sống, vì trước đó chồng bà là ông Mạc Văn I đã thuê ba năm. Mỗi năm các bên đều làm lại hợp đồng thuê nhà và cuối năm có làm biên bản thanh lý hợp đồng để ký hợp đồng mới cho năm tiếp theo. Đến năm 2015, bà B có nhu cầu bán lại căn nhà và bà đã mua. Ngày 17/6/2015, tại nhà Đường K, hai bên làm hợp đồng đặt cọc và bà đã giao cho bà B 200.000.000 đồng và đang đi làm thủ tục hoàn công nhà theo Giấy phép xây dựng số 1461/GPXD-UBND ngày 02/10/2008. Ngày 04/7/2015, hai bên thống nhất tiền dịch vụ hoàn công mỗi người chịu 50%, khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất bà có chuyển thêm 330.000.000 đồng tiền mua nhà, tổng số tiền đặt

cọc mua nhà là 530.000.000 đồng. Do bà B không có nhiều thời gian ở Việt Nam nên hai bên thỏa thuận mua theo giá đất tại thời điểm đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Về thời gian giao nhận nhà, đất là ngày 14/11/2015 và các bên cùng làm thủ tục công chứng, tiền được giao tại nhà. Căn nhà chưa được hợp thức hóa tọa lạc trên hai thửa đất số 503 và 514, tờ bản đồ số 14 (Tài liệu năm 2005) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02620 ngày 06/01/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00678 ngày 11/7/2008 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà B. Bà đã giao đủ số tiền còn lại để mua nhà cho bà B, lúc giao tiền chỉ có bà và bà B. Nhưng khi các bên tính toán cộng trừ số tiền còn lại thì bà giữ lại 10% trên hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng P (giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng). Các bên có làm Biên bản thanh lý hợp đồng; Giấy đặt cọc tiền lần thứ nhất số tiền 200.000.000 đồng ngày 17/6/2015; Giấy thỏa thuận mua bán ngày 17/6/2015; Hợp đồng dịch vụ thủ tục hoàn công; Hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/8/2014 đến ngày 01/8/2015. Bà đã lấy lại 20.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà và trả thêm tiền thuê nhà tháng 09, 10 và một nửa tháng 11 năm 2015. Hai bên đã làm đầy đủ thủ tục pháp lý công chứng nhưng bà B không thực hiện theo đúng cam kết đến lấy số tiền còn lại, bà đã gọi cho bà B để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại là 10% trên hợp đồng, nhưng bà B không nghe máy. Bà đã yêu cầu ông A, bà B giao giấy tờ nhà, đất bản chính cho bà để đi làm thủ tục pháp lý sang tên nhưng không được. Vì vậy, bà có gửi đơn yêu cầu Văn phòng Công chứng P và Ủy ban nhân dân phường L giúp bà ngăn chặn việc mua bán nếu có. Bà bất ngờ nhận được thông báo thụ lý của Tòa án và giấy triệu tập đến Tòa để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Quá trình làm việc, Tòa án mời bà lên đối chất nhưng phía nguyên đơn vắng mặt. Đối với các yêu cầu của nguyên đơn, bà không đồng ý, bà yêu cầu Tòa án không được hủy bỏ các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng. Do hợp đồng được ký trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của hai bên và có giá trị pháp lý cao nhất.

Bà yêu cầu được trực tiếp làm việc với bà B vì giữa bà và bà B còn nhiều ân tình với nhau, ông F không phải là người trực tiếp nhận tiền của bà và yêu cầu bà B rút lại đơn khởi kiện, không được trình bày những nội dung mâu thuẫn với hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23857 và 23858 cùng ngày 06/11/2015 đối với hai thửa đất nêu trên do Công chứng viên Nguyễn Quốc U ký.

Đối với đối với phần diện tích xây dựng của căn nhà Đường K, phường L, quận M bà không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày: Ngày 06/11/2015, Công chứng viên Nguyễn Quốc U có nhận được đơn yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại thửa đất số 503, 514, tờ bản đồ số 14 (Tài liệu năm 2005), địa chỉ: phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là hợp đồng chuyển nhượng) và đề nghị công chứng ngoài trụ sở tại địa chỉ Đường K, phường L, Quận M. Sau khi kiểm tra, nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, phù hợp quy định pháp luật thì cùng ngày 06/11/2015, Công chứng viên có mặt tại địa chỉ Đường K, phường L, Quận M để công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của các bên.

Công chứng viên hướng dẫn các quy định pháp luật có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải thích quyền, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của các bên khi tham gia hợp đồng giao dịch.

Các bên yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, Công chứng viên đã đọc lại cho các bên nghe nội dung hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng. Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ theo quy định để đối chiếu. Công chứng viên ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng ngày 06/11/2015 số công chứng 23857 và số 23858. Văn phòng Công chứng P có đơn yêu cầu xin vắng mặt tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng mua bán nhà và giấy đặt cọc (viết tay) cùng ngày 17/6/2015; hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23857 và 23858 số công chứng 046600 cùng ngày 06/11/2015 của Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh đối với hai thửa đất 503, 514 nêu trên. Yêu cầu bà J, ông I trả lại nhà đất tại Đường K, phường L, Quận M. Yêu cầu ông I, bà J phải trả tiền thuê nhà tính từ tháng 12/2015 (trước đây nguyên đơn yêu cầu tính từ 01/8/2015) cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 9.000.000 đồng/tháng x 45 tháng = 405.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà cho rằng đã trả hết cho nguyên đơn tiền mua bán nhà và chỉ giữ lại 10% giá trị của hai hợp đồng mua bán đất ký tại Văn phòng Công chứng P. Bà tự nguyện trả cho nguyên đơn 10% x 1.500.000.000 = 150.000.000 đồng số tiền mua bán còn thiếu và thừa nhận không có chứng cứ gì chứng minh cho vấn đề bà nêu ra.

Đại diện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn và khẳng định ngoài số tiền cọc 530.000.000 đồng đã nhận thì không nhận thêm bất cứ khoản tiền nào khác từ bị đơn. Vì nếu nhận đủ tiền thì phía nguyên đơn đã giao tất cả bản chính các giấy tờ liên quan cho bị đơn, trong khi hiện tại phía nguyên đơn vẫn còn giữ bản chính của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ khai thuế sử dụng đất... Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nêu giá trị thực vì để nộp tiền thuế thu nhập ít hơn mà thôi. Các bên không có yêu cầu nào khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 520/20192DS-ST ngày 25/9/2019, của Toà án nhân dân Quận M đã căn cứ: Các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227, 228, 235, Điều 266; Điều 267; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 124, 129, Điều 450, 480, 492, 495, 701 Bộ luật dân sự 2005. Điều 127, 188 Luật Đất đai 2003. Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009. Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Đường K, phường L, Quận M giữa ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B và ông Mạc Văn I, bà Nguyễn Thị J là vô hiệu.

Hủy bỏ giấy "Hợp đồng mua bán nhà" và "Giấy đặt cọc" cùng ngày 17/6/2015 giữa ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B với ông Mạc Văn I, bà Nguyễn Thị J.

Hủy bỏ hai (02) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 23857 và 23858 cùng ngày 06/11/2015 của Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 503, 514, tờ bản đồ số 14 (Tài liệu năm 2005) tại phường L, quận M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02620 ngày 06/01/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00678 ngày 11/7/2008 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Buộc ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J phải có trách nhiệm trả lại căn nhà Đường K, phường L, Quận M cho ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B.

Buộc ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B cùng chịu trách nhiệm trả lại số tiền cọc 530.000.000 đồng cho ông ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J phải thanh toán tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B số tiền là 405.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đôi bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hạn thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/9/2019 và ngày 04/10/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị J kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 520/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Toà án nhân dân Quận M. Ngày 07/10/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị J kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm với những nội dung:

Bản án (quyết định) mà ghi chưa có hiệu lực pháp luật, sai ngày tháng xét xử. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án dân sự thụ lý số 517/2015/TLST-DS thành Bản án: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê nhà theo Quyết định 173/2019/QĐXXST-DS là hoàn toàn sai ngay từ khâu đầu của Bản án.

Ngày 04/9/2019, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và giấy đặt cọc bằng giấy tay ngày 17/6/2019 giữa ông A, bà B với ông I, bà J, là không có căn cứ sai sự thật vì việc mua bán thỏa thuận hai thửa đất số 503 và 514, tờ bản đồ số 14 (Tài liệu năm 2005) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00678 ngày 11/7/2009; số H02620 ngày 06/01/2006 được hai bên thỏa thuận mua bán ngày 06/11/2016 lập tại Văn phòng Công chứng số 23857 và 23858 ngày 06/11/2016 đã là sai lệch so le trầm trọng

Tại phiên toà phúc thẩm:

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

Bị đơn bà Nguyễn Thị J và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn rút yêu cầu kháng cáo về phần tố tụng. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm về việc hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng đây là giao dịch giả mạo, là không phù hợp pháp luật. Vì các bên thỏa thuận chính là mua bán nhà nhưng chỉ có giấy tờ về quyền sử dụng đất nên giấy tờ đến đâu ký đến đó… Bản án sơ thẩm tách rời nhà và đất là chưa phù hợp. Không đồng ý trả lại tiền thuê nhà, vì bà J đã mua và thanh toán tiền xong nên không đồng ý tiếp tục trả tiền thuê. Cung cấp chứng mới là giấy quyết toán

trả hết tiền mua nhà, là tờ giấy A4 thể hiện dãy số và dòng chữ viết màu xanh: *"2.747.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu đồng chẵn)…"* theo bà J dãy số và dòng chữ này là của bà A, còn chữ *"Đã trả xong"* và dòng chữ viết màu đỏ *"Đưa số tiền 10.000 tiền nhà tháng 11 và đưa thêm 500 (Năm trăm ngàn)"* là của bà J. Mặt sau tờ giấy có các con số và phép tính cộng trừ... Theo *"Đơn trình bày về chứng cứ mới"* của bà J thì đây là *"... Bảng quyết toán tiền mua bán nhà do hai bên lập ngày 06/11/2015, có bút tích của bà Phan Thị Mỹ B ghi rõ số tiền đã nhận là: 2.747.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu đồng)…"* đây là nội dung quyết toán tiền mua nhà giữa hai bên tại nhà Đường K. Nội dung quyết toán là tiền mua bán nhà 3.300.000.000 đồng, tiền đặt cọc 530.000.000 đồng, còn lại 2.770.000.000 đồng, khấu trừ tiền hoàn công 22.500.000 đồng… tiền trả tiền thuê nhà tháng 11... Theo phía bị đơn, tại phiên tòa sơ thẩm chưa tìm ra bảng quyết toán này. Đề nghị sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận quyền sử dụng thửa đất 503, 514 đã được công chứng là của bị đơn vì nhà chưa có giấy tờ và yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính giấy tờ quyền sử dụng thửa đất 503, 514. Trường hợp cần giám định chữ viết của bà B tại chứng cứ này, đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để giám định.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Đức Duy F có ý kiến: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Không đồng ý đề nghị và yêu cầu của bên bị đơn, vì chứng cứ giao nộp không thể hiện việc ký nhận của nguyên đơn là bị đơn đã trả số tiền mua nhà còn lại 2.770.000.000 đồng. Nhưng do bị đơn hiện khó khăn nên tự nguyện giảm một phần tiền thuê nhà, chỉ yêu cầu trả 300.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm liên quan đến việc giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng*: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Tại phiên tòa, phía bị đơn đã rút yêu cầu kháng cáo về phần tố tụng. Chỉ kháng cáo về mặt nội dung, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì có chứng cứ mới thể hiện số tiền 2.747.000.000 đồng đã trả hết cho nguyên đơn. Chứng cứ bị đơn giao nộp tại phiên tòa hôm nay là tờ giấy có dãy

số *"2.747.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu đồng chẵn)…"*. Căn cứ Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự, không phản ánh được nguyên đơn đã nhận số tiền này của bị đơn. Căn cứ các chứng cứ là Hợp đồng mua bán nhà; Giấy đặt cọc (viết tay) ngày 17/6/2015, không thể hiện ông Nguyễn Xuân A đồng ý bán nhà Đường K là tài sản chung của vợ chồng; Hợp đồng mua bán nhà không được công chứng chứng thực theo quy định, các bên không có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên không buộc thực hiện. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2015, thể hiện không có tài sản trên đất nhưng ngay tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có nhà nên lập hợp đồng này là giả tạo để che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Các bên không có yêu cầu bồi thường, quyết định của bản án sơ thẩm là đúng. Về yêu cầu trả tiền thuê nhà là có cơ sở, nhưng đại diện nguyên đơn đề nghị giảm 105.000.000 đồng, chỉ yêu cầu trả 300.000.000 đồng nên được ghi nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa một phần án sơ thẩm về phần tự nguyện giảm tiền thuê nhà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị J còn trong hạn luật định, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công chứng P có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt.

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Từ yêu cầu của nguyên đơn và các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu; ý kiến phản bác của bị đơn, quá trình tranh tụng tại phiên tòa. Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê nhà"* là chính xác, phù hợp quy định pháp luật.

- Về áp dụng pháp luật nội dung: Hợp đồng đặt cọc; Hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê nhà giữa nguyên đơn ông A, bà B với bị đơn ông I, bà J được ký kết vào các ngày 17/6/2015, 06/11/2015 nên áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản hướng dẫn áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa rút kháng cáo về mặt tố tụng. Đây là sự tự nguyện nên chấp nhận.

[2.1] Đối với kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng thửa đất 503, 514 đã được công chứng là của bị đơn và yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính giấy tờ quyền sử dụng thửa đất 503, 514. Vì có chứng cứ mới là bảng quyết toán chứng minh bị đơn đã trả hết tiền mua nhà còn lại *"2.747.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu đồng chẵn)..."* cho nguyên đơn. Tuy nhiên, chứng cứ này của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận. Mặt khác, sau khi xem xét tờ giấy có dãy số *"2.747.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu đồng chẵn)..."* mà bị đơn cho rằng là chữ của nguyên đơn, còn dòng chữ *"Đã trả xong"* bị đơn thừa nhận do bị đơn viết, mặt sau tờ giấy là các con số được cộng trừ. Ngoài ra, không thể hiện ngày tháng năm và bất cứ nội dung nào khác. Căn cứ các Điều 92, 94, 95 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về *"Những tình tiết sự kiện không phải chứng minh; nguồn chứng cứ ; xác định chứng cứ"* thì chứng cứ này của bị đơn không đủ cơ sở chứng minh đây là bảng quyết toán tiền mua bán nhà Đường K và bị đơn đã trả hết tiền mua nhà 2.747.000.000 đồng cho nguyên đơn nên không cần thiết hoãn phiên tòa để giám định chữ viết.

[2.2] Xét bị đơn bà Nguyễn Thị J cho rằng đã trả hết tiền mua nhà cho nguyên đơn vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất 06/11/2015, nhưng không được phía nguyên đơn thừa nhận. Trong khi ngày 16/11/2015, bà B đã có văn bản yêu cầu vợ chồng bà J trả số tiền mua nhà còn lại theo thỏa thuận là 2.770.000.000 đồng đến hết ngày 30/11/2015, nếu không thì buộc bị đơn trả lại nhà… nhưng vợ chồng bà J vẫn không thanh toán số tiền còn lại và không trả tiền thuê nhà. Vì vậy, bà B và ông A đã khởi kiện và vụ án được thụ lý từ ngày 17/12/2015, trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm, bị đơn bà J, ông I không đưa ra được chứng cứ có giá trị pháp lý chứng minh cho việc phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu kháng cáo của mình, căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo các chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện rõ, cũng như thừa nhận của chính bị đơn cho việc hiện vẫn đang quản lý sử dụng nhà Đường K, phường L, Quận M là do thuê nhà của nguyên đơn từ năm 2013 với giá 9.000.000 đồng/tháng, lập hợp đồng thuê từng năm cho đến khi thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà vào ngày 17/6/2015.

[2.3] Xét *"Hợp đồng mua bán nhà"* và *"Giấy đặt cọc"* cùng ngày 17/6/2015 (viết tay) không được công chứng, chứng thực và hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 23857 và 23858 cùng ngày 06/11/2015 tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh và theo thừa nhận của các đương sự đã chứng minh nguyên đơn có nhận đặt cọc, thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với nhà đất tại Đường K, phường L, Quận M với tổng giá trị chuyển nhượng là 3.300.000.000 *(Ba tỷ ba trăm triệu)* đồng, ông I, bà J đã giao cho ông A, bà B số tiền cọc tổng cộng 530.000.000 *(Năm trăm ba mươi triệu)* đồng.

[2.4] Xét: Mặc dù thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà và nhận đặt cọc kể trên các bên đều có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự; tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện nhưng hợp đồng mua bán nhà ngày 17/6/2015, được viết bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực là không đúng về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 450, 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 121, 122 Luật nhà ở 2014: *"Hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền".* Mặt khác, tại thời điểm mua bán, bên bán chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà Đường K nên chưa đủ điều kiện để giao dịch mua bán nhà theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014. Cho nên ngay khi giao kết hợp đồng các bên đã vi phạm điều cấm của của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Ngoài ra, ông I, bà J đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn lại, là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12 Luật nhà ở nên quyền sở hữu chưa thuộc về bà J, ông I. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đã ký kết giữa các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ ra quyết định buộc thực hiện về mặt hình thức quy định tại điểm 2.2 Mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là có cơ sở. Còn Giấy đặt cọc ngày 17/6/2015, bà B nhận cọc số tiền 530.000.000 đồng của bà J, ông I để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán căn nhà Đường K, nhưng chỉ có bà B ký tên nhận cọc, không có chồng bà B là ông A tham gia, trong khi đây là tài sản chung của ông A, bà B nên phải được sự thống nhất của hai vợ chồng. Vì vậy, giao dịch này chưa đầy đủ các chủ thể tham gia nên chưa phát sinh hiệu lực và các bên cũng không có yêu cầu gì về đặt cọc.

[2.5] Xét: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 23857 và 23858 cùng ngày 06/11/2015, của Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tại địa chỉ số Đường K, phường L, Quận M đúng về mặt hình thức, nhưng theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thực tế các bên thỏa thuận và giao dịch mua bán căn nhà Đường K chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì tại thời điểm công chứng đất thì căn nhà số Đường K đã hiện hữu theo Quyết định cấp số nhà số 747/QĐ-UBND-QLĐT ngày 10/9/2009, mà Công chứng viên lại công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là không đúng đối tượng chuyển nhượng và thực tế giao dịch mua bán nhà đã xảy ra trước đó. Do đó, giao dịch này là giả tạo nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Mặt khác, từ khi ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, bà J cũng chưa thực hiện việc đăng bộ, sang tên theo quy định tại Điều 701 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 188 Luật đất đai 2013 nên cũng chưa được công nhận. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà ngày 17/6/2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 23857 và 23858 cùng ngày 06/11/2015 của Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu là có cơ sở. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự, nhưng các bên không yêu cầu xem xét lỗi hay yêu cầu bồi thường nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Do vô hiệu nên việc hủy các hợp đồng này là có căn cứ và các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận: Bà J, ông I, trẻ Mạc Ánh Hồng T hiện đang sử dụng căn nhà Đường K, phường L, Quận M phải có trách nhiệm trả lại nhà cho ông A, bà B và ông A, bà B phải trả lại cho bà J, ông I số tiền cọc là 530.000.000 đồng, đồng thời hủy giấy đặt cọc mua bán nhà Đường K ngày 17/6/2015 giữa bà B với ông I, bà J.

[2.6] Đối với kháng cáo không đồng ý trả tiền thuê nhà, vì lý do đã mua nhà từ tháng 11 năm 2015 của bị đơn: Từ Hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/8/2014 và thừa nhận của bà J cho thấy có việc bị đơn thuê nhà của nguyên đơn và giữa các bên có làm hợp đồng thuê nhà từng năm với số tiền thuê là 9.000.000 đồng/tháng. Theo Thông báo ngày 16/11/2015, của ông A, bà B gửi cho ông I, bà J để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của việc mua bán nhà, hạn chót là ngày 30/11/2015 phù hợp với các bản tự khai của bà J ngày 18/7/2018 là bà đã trả tiền thuê nhà đến hết tháng 11/2015 và bà đã lấy về số tiền cọc là 20.000.000 đồng. Từ tháng 12/2015 cho đến nay bà không thanh toán tiền thuê nhà nữa vì bà đã mua nhà. Việc bà J, ông I không trả tiền thuê nhà, không trả lại tài sản thuê là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê nhà ở theo quy

định của pháp luật dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tuy hợp đồng cho đến thời điểm hiện nay đã hết hạn, các bên không gia hạn cũng như không ký kết hợp đồng thuê nhà mới nhưng bà J, ông I vẫn chiếm giữ nhà đất và sử dụng làm ảnh hưởng quyền lợi của bà B, ông A. Phía nguyên đơn chỉ yêu cầu tính tiền thuê nhà 9.000.000 đồng/tháng theo giá cho thuê từ năm 2014. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền thuê nhà từ tháng 12/2015 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 9.000.000 đồng x 45 tháng = 405.000.000 đồng là có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn tự nguyện giảm 105.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà tổng cộng 300.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.7] Tại cấp phúc thẩm, bà J cho rằng không có sửa chữa gì đối với căn nhà Đường K, còn tại cấp sơ thẩm thì bà J cho rằng có sửa chữa, nhưng việc sửa chữa này không được các bên thỏa thuận và cấp sơ thẩm cũng đã ra thông báo số 517/TAQBT ngày 27/6/2019 về việc ông I, bà J có yêu cầu bồi thường đối với phần tu bổ, sửa chữa phần diện tích xây dựng căn nhà Đường K nhưng không trình bày ý kiến cũng như yêu cầu gì. Bà J không hợp tác, không cho Hội đồng vào nhà xem xét thẩm định nên cũng không định giá được hiện trạng giá trị căn nhà, không có cơ sở xem xét giải quyết và trường hợp bà J, ông I có yêu cầu bồi thường thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp.

[2.8] Từ những phân tích và căn cứ pháp luật đã viện dẫn cho thấy, bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá áp dụng các quy định pháp luật để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà, do có phát sinh tình tiết mới.

Do vô hiệu nên hợp đồng mua bán nhà; giấy đặt cọc (viết tay) ngày 17/6/2015. 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 kể trên đều không phát sinh hiệu lực pháp luật, nhưng quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu mà còn hủy bỏ là không cần thiết, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho chặt chẽ hơn.

[3] Về án phí: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được xác định lại. Đối với yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất, bị đơn bà Nguyễn Thị J, ông Mạc Văn I phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng theo Pháp lệnh án phí, lệ phí 2009 (thụ lý từ năm 2015 và án phí có giá ngạch là 15.000.000 đồng tương ứng 5% nghĩa vụ trả tiền thuê nhà 300.000.000 đồng cho nguyên đơn). Tổng cộng bị đơn bà J, ông I phải chịu 15.200.000 đồng (15.000.000 + 200.000) án phí dân sự

sơ thẩm. Nguyên đơn bà B, ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.200.000 (20.000.000 + 5.200.000) đồng tương ứng với số tiền đặt cọc trả lại cho bị đơn và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006155 ngày 17/12/2015 số tiền 12.600.000 đồng và Biên lai thu số 0043485 ngày 05/02/2018 số tiền 5.580.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Bản án sơ thẩm có nhầm lẫn về số liệu cộng tiền án phí, căn cứ Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự, cần phải sửa lại cho phù hợp như trên. Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo bà Nguyễn Thị J không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà J 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0064012 ngày 04/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 147; khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 12, 118,121 Luật Nhà ở 2014; Điều 124, 128, 129, Điều 450, 480, 492, 495, 701 Bộ luật dân sự 2005. Điều 127, 188 Luật đất đai 2003;

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung 2014.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị J. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 520/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Tuyên bố: Hợp đồng mua bán nhà và Giấy đặt cọc (viết tay) ngày 17/6/2015 đối với căn nhà Đường K. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23857, thửa đất số 503 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23858, thửa đất số 514 đều cùng ngày 06/11/2015, tọa lạc tại phường L, Quận M giữa ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B và ông Mạc Văn I, bà Nguyễn Thị J là vô hiệu.

Buộc ông Mạc Văn I, bà Nguyễn Thị J, trẻ Mạc Ánh Hồng T phải có nghĩa vụ trả lại căn nhà Đường K, gắn liền quyền sử dụng thửa đất số 503, 514, tờ bản đồ số 14 (Tài liệu 2005) thuộc phường L, Quận M (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 07/6/2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đính kèm) cho ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B.

Buộc ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B cùng chịu trách nhiệm trả lại số tiền nhận cọc 530.000.000 đồng cho ông ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J.

3. Buộc ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J phải có nghĩa vụ trả tiền thuê căn nhà Đường K cho ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B số tiền là 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn và bị đơn thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mạc Văn I và bà Nguyễn Thị J phải chịu 15.200.000 *(Mười lăm triệu hai trăm nghìn)* đồng. Ông Nguyễn Xuân A, bà Phan Thị Mỹ B phải chịu 25.200.000 *(Hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn)* đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006155 ngày 17/12/2015 số tiền là 12.600.000 *(Mười hai triệu sáu trăm nghìn)* đồng và Biên lai thu số 0043485 ngày 05/02/2018 số tiền là 5.580.000 *(Năm triệu năm trăm tám mươi nghìn)* đồng của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Ông A, bà B còn phải nộp thêm số tiền là 7.020.000 *(Bảy triệu không trăm hai mươi nghìn)* đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị J không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà J 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2019 0064012 ngày 04/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

5. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thảo 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, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi, bổ sung 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Bình Tân;
- Chi cục THADS Quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa