

Bản án số: 377/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 4 -2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà và hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26/4/2024, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2024/TLPT-DS ngày 23
tháng 01 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay
tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án
nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1123/2024/QĐ-PT ngày
05/03/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3953/2024/QĐ-PT ngày
28/03/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Lý Tam H**, sinh năm 1965;

1.2. Bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**), sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: **Số H – H H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**):
Ông **Lý Tam H**, sinh năm 1965; Địa chỉ: **Số H – H H, phường P, thành phố B, tỉnh
Bà Rịa – Vũng Tàu** (Giấy ủy quyền lập ngày 09/3/2023 tại **Văn phòng Công chứng
T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**), (có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Công T**, sinh năm 1963;

2.2. Bà **Phạm Thị Tuyết H1**, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: **B, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Trần Công T**: Bà **Phạm Thị Tuyết H1**, sinh năm 1968; Địa chỉ: **B, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre** (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/3/2023 tại **Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Bến Tre**), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Anh T - Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T1, Đoàn Luật sư tỉnh T**, (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà **Phạm Thị Tuyết H1** (đồng bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) (bà **D** ủy quyền cho ông **H** đại diện) trình bày:

Ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) và vợ chồng ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** có quan hệ thân thiết từ rất lâu. Qua lời tâm sự của bà **H1** thì vợ chồng ông **H**, bà **D** được biết do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông **T**, bà **H1** đã bị **Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ** khởi kiện. Tổng cộng khoản nợ của ngân hàng và án phí là hơn 5.000.000.000 đồng. Qua tìm hiểu thì vợ chồng ông **H**, bà **D** được biết tài sản ông **T**, bà **H1** thế chấp cho ngân hàng gồm có:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 7202020121 do Ủy ban nhân dân thị xã **B** (nay là thành phố **B**) cấp ngày 12/12/2003 cho ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1** thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 14, diện tích 78m² tọa lạc tại **số C L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu**;

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 501352 do Ủy ban nhân dân Quận **E** cấp ngày 05/4/2011 cho ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1**, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 20, diện tích xây dựng 961,31m², diện tích sàn 64,72m² tọa lạc tại **F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh**;

- 01 ô tô biển kiểm soát 72N-3148;

- 01 xe Ô tô biển kiểm soát là 72C-035.31;

- 04 xe chuyên dùng biển kiểm soát là: 71XA-0138; 71XA-0016; 71XA- 0017; 71XA-0159;

- 04 xà lan có số đăng ký là: Btr-4136-H; Btr-4135-H; Btr-0509; Btr-0508.

Trong đó căn hộ chung cư số **F (lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận**

E, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản ông T, bà H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà D theo Giấy bán nhà lập ngày 03/10/2011 với số tiền 1.250.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà D đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà H1, đã nhận bàn giao nhà và quản lý từ đó cho đến nay nhưng chưa thực hiện thủ tục thay đổi chủ sở hữu. Lý do chưa thay đổi được chủ sở hữu sang cho ông H, bà D là vì ông T, bà H1 lúc chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà D thì tài sản này đang thế chấp cho ngân hàng để vay số tiền 550.000.000 đồng, đến ngày 17/6/2012 thì hết thời hạn vay. Vợ chồng ông T, bà H1 có cam kết đến ngày 17/6/2012 lấy sổ về đi làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H, bà D nhưng sau khi đáo hạn, ông T, bà H1 không trả lại giấy chứng nhận và cũng không làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà này cho vợ chồng ông H, bà D mà lại tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng B.

Vợ chồng ông T, bà H1 có nói rằng nếu vợ chồng ông H, bà D trả ngân hàng số tiền 4.950.000.000 đồng để lấy tài sản ra thì ngân hàng sẽ giảm lãi cho vợ chồng ông T, bà H1, còn tất cả các tài sản thế chấp sẽ thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông H, bà D. Vì là chỗ thân thiết nên vợ chồng ông H, bà D đã nộp cho Ngân hàng B số tiền 4.798.304.600 đồng và nộp cho Thị hành án thành phố Bà Rịa số tiền 145.129.326 đồng để lấy toàn bộ tài sản về.

Theo thỏa thuận, vợ chồng ông T, bà H1 cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng căn hộ chung cư số F, Lầu D, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông H, bà D mà không yêu cầu bất cứ điều kiện gì, đồng thời tất cả các tài sản thế chấp nói trên đều thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông H, bà D. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông H, bà D trả tiền cho Ngân hàng và Thị hành án để lấy tài sản về thì vợ chồng ông T, bà H1 chỉ làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất số C L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho vợ chồng ông H, bà D, còn tất cả các tài sản khác bao gồm 01 căn hộ chung cư số F, Lầu D, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, 02 xe Ô tô, 4 xe chuyên dùng, 04 xà lan thì không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H, bà D.

Ngoài ra, vợ chồng ông T, bà H1 còn nợ vợ chồng ông H, bà D số tiền 1.680.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 4 năm 2020, ông H, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H1:

- Tiếp tục thực hiện việc mua bán theo thỏa thuận tại Giấy bán căn hộ ngày 03/10/2011 giữa ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 và ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị D. Ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị D được toàn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 20, diện tích sàn 64,72m² tọa lạc tại F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông T, bà H1 phải làm thủ tục trước bạ, sang tên 01 ô tô biển kiểm soát 72N-3148; 01 xe Ô tô biển kiểm soát là 72C- 035.31; 04 xe chuyên dùng biển kiểm soát là: 71XA-0138; 71XA-0016; 71XA-0017; 71XA-0159; 04 xà lan có số đăng ký là: Btr-4136-H; Btr-4135-H; Btr-0509, Btr-0508 cho ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị D.

- Buộc ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải trả cho vợ chồng nguyên đơn số tiền 1.680.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng).

* Ngày 06/3/2023, ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** làm đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện đối với yêu cầu: Buộc ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải làm thủ tục trước bạ, sang tên ô tô biển kiểm soát 72N3148; 01 xe Ô tô biển kiểm soát 72C 03531; 04 xe chuyên dùng biển kiểm soát 71XA-0138, 71XA-0016, 71XA-0017; 71XA-0159; 04 xà lan có số đăng ký là Btr-4136-H, Btr-4135, Btr-0509, Btr-0508 cho ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D (Kim V)**.

* Ngày 06/3/2023, ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** có đơn khởi kiện bổ sung đối với phần lãi suất đối với số tiền 1.680.000.000 đồng mà ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1** còn nợ ông **H** bà **D** theo “Giấy cam kết ngày 08/11/2019”. Do trước đây ông **H**, bà **D** khởi kiện tại Tòa án nhân D thành phố Bà Rịa Vũng Tàu (Đơn khởi kiện ngày 28/4/2020) nhưng không hiểu hết quy định pháp luật nên chỉ yêu cầu đối với số tiền gốc là 1.680.000.000 đồng. Nay, ông **H** bà **D** khởi kiện yêu cầu bị đơn trả thêm tiền lãi suất vì hiện nay bị đơn không có thiện chí trả nợ, trốn tránh, thay đổi địa chỉ liên tục. Ông **H**, bà **D** tạm tính tiền lãi từ ngày 08/11/2019 (ngày ông **T** và bà **H1** lập cam kết còn nợ) đến nay (tháng 3 năm 2023) là 504.000.000 (năm trăm lẻ bốn triệu) đồng.

2. Bị đơn bà **Phạm Thị Tuyết H1 và ông **Trần Công T** (ông **T** ủy quyền cho bà **H1** đại diện) trình bày:**

Trước đây, bà **H1** và ông **T** cư trú tại số C đường L, Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Sau này, bà **H1**, ông **T** chuyển về quê cư trú tại số B, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Lúc sinh sống tại thành phố B, bà **H1**, ông **T** thành lập doanh nghiệp tư nhân C2 và Công ty S. Do nhu cầu vốn kinh doanh, bà **H1**, ông **T** vay mượn vợ chồng bà **Nguyễn Thị D**, ông **Lý Tam H**. Cụ thể như sau: Ngày 16/02/2011, vay mượn 700.000.000 đồng. Đến ngày 03/10/2011 thì tiền vốn và lãi tổng cộng là 1.300.000.000 đồng, có làm giấy mượn tiền theo yêu cầu của vợ chồng bà **D**.

Hai bên thỏa thuận, bà **D** được quyền cho thuê căn hộ chung cư F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để trừ vào lãi vay. Thời điểm đó bà **D** cho thuê giá 5.000.000 đồng/tháng, mặc dù bà **D** chưa có giấy tờ pháp lý về căn nhà này.

Ngày 25/6/2017, bà **H1** và ông **T** vay mượn bà **D** 130.000.000 đồng trong thời hạn 05 tháng. Bà **H1**, ông **T** đã cầm xe 200.000.000 đồng và đã trả tiền mặt 150.000.000 đồng cho bà **D**.

Do làm ăn thua lỗ nên ngân hàng TMCP Đ (chi nhánh B) tiến hành lập biên bản ngày 05/11/2019, đề thu hồi nợ. Theo đó, bà **H1**, ông **T** sẽ thanh toán vào ngày 08/11/2019 với nợ gốc là 3.350.000.000 đồng và nợ lãi 1.448.304.583 đồng. Tổng cộng: 4.798.304.583 đồng, làm tròn là 4.800.000.000 đồng.

Bà **H1**, ông **T** đã thương lượng với bà **D** tạm ứng số tiền 4.800.000.000 đồng

để bà H1, ông T trả nợ ngân hàng. Bà H1, ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà D căn nhà gắn liền với đất số C đường L, Khu phố B, phường P, thành phố B, với số tiền 4.700.000.000 đồng, coi như bà D cho mượn thêm 100.000.000 đồng. Ngoài ra, bà D còn tạm ứng 150.000.000 đồng để nộp cho cơ quan thi hành án thành phố Bà Rịa - Vũng Tàu.

Như vậy, sau khi lập thủ tục chuyển nhượng nhà đất số C L nêu trên vào ngày 11/11/2019, bà H1, ông T còn nợ bà D 250.000.000 đồng.

Nay, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H1 ông T không đồng ý:

Về yêu cầu thực hiện tiếp việc mua bán căn hộ chung cư ngày 03/10/2011 hoặc bồi thường theo giá thị trường đối với căn nhà trên: Việc mua bán căn hộ chung cư số F Lầu D T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh dưới hình thức giấy tay giữa bà H1, ông T với bà D, ông H là hợp đồng giả cách, nhằm bảo đảm hợp đồng vay tài sản đối với số tiền vay 1.300.000.000 đồng vào ngày 03/10/2011 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cùng ngày 03/10/2011, bà D yêu cầu bà H1, ông T làm giấy bán căn hộ chung cư với số tiền 1.250.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào bà H1, ông T trả đủ số tiền vay 1.300.000.000 đồng thì hai bên sẽ hủy giấy bán nhà. Chính vì vậy, hai bên không lập thủ tục chuyển tên sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu trả số tiền 1.680.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 08/11/2019: Số nợ 1.680.000.000 đồng là không có thật. Nội dung giấy cam kết không có tính xác thực, nên không có giá trị chứng cứ. Giấy cam kết ngày 08/11/2019 vô hiệu về hình thức lẫn nội dung. Việc mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cố ngân hàng là không có thật, vì Giấy chứng nhận này đã bị thế chấp ngân hàng vào ngày 16/6/2011 nên ngày 03/10/2011 sẽ không có giấy chứng nhận để cho mượn lại. Căn cứ biên bản làm việc tại ngân hàng ngày 05/11/2019, thì số tiền phải thanh toán cho ngân hàng là 4.798.304.583 đồng. Do đó, bà H1, ông T nhờ tạm ứng số tiền 4.800.000.000 đồng, không phải tạm ứng 4.950.000.000 đồng như cam kết ngày 08/11/2019. Ngoài ra, giấy cam kết ngày 08/11/2019 là do bà D tự viết, không phải chữ viết của bà H1, ông T. Số tiền 1.680.000.000 đồng trong giấy cam kết ngày 08/11/2019 có giá trị lớn nhưng không có chứng thực hoặc công chứng là không đúng quy định pháp luật.

Về yêu cầu trả lãi vay 504.000.000 đồng: Hai bên đã thỏa thuận, bà D, ông H có quyền cho thuê căn hộ chung cư, để trừ vào lãi vay. Từ năm 2011 đến nay, bà D, ông H đã cho thuê căn hộ chung cư và đã nhận tiền thuê trừ vào lãi vay theo thỏa thuận. Do đó, bà D và ông H yêu cầu trả lãi vay 504.000.000 đồng là không có căn cứ.

Từ ý kiến trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án: Tuyên bố việc mua bán căn hộ chung cư vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, do giao dịch dân sự giả tạo. Hợp đồng vay mượn ngày 03/10/2011 vẫn có hiệu lực. Nếu nguyên đơn có yêu cầu đòi lại số tiền 1.300.000.000 đồng, thì bà H1 và ông T đề nghị phát mãi căn hộ số F Lầu D T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành

án. Đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi 1.680.000.000 đồng và việc đòi lãi vay 504.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Nguyên đơn là ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) (ông **H** đại diện bà **D**) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc:

- Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc mua bán **căn hộ số F Lầu D T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** bằng cách ra công chứng lập lại hợp đồng mua bán nhà theo đúng quy định pháp luật. Nếu bị đơn không đồng ý tiếp tục mua bán nhà thì phải trả lại cho nguyên đơn giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá là 1.491.140.000 đồng;

- Yêu cầu bị đơn trả tiền lãi của số tiền 1.680.000.000 đồng theo mức lãi suất cơ bản của **Ngân hàng N** (9%/năm) tạm tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 567.000.000 đồng.

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải làm thủ tục trước bạ, sang tên ô tô biển kiểm soát 72N3148; 01 xe Ô tô biển kiểm soát 72C 03531; 04 xe chuyên dùng biển kiểm soát 71XA-0138, 71XA-0016, 71XA-0017; 71XA-0159; 04 xà lan có số đăng ký là Btr-4136-H, Btr-4135, Btr-0509, Btr-0508 cho ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D**;

- Giữ nguyên Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 19/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/3/2023, để ưu tiên đảm bảo thi hành án đối với các nghĩa vụ của bị đơn.

* Bị đơn là bà **Phạm Thị Tuyết H1** (bà **H1** đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông **Trần Công T**), đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Việc mua bán **căn hộ số F Lầu D T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** là vô hiệu; không có việc còn nợ số tiền 1.680.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 567.000.000 đồng.

Bà **H1** xác định hiện nay bà **H1**, ông **T** chỉ còn nợ lại bà **D** (**Kim V**), ông **H** 250.000.000 đồng. Đây là số tiền mượn thêm 100.000.000 đồng khi bà **D** (**Kim V**), ông **H** tạm ứng tiền trả nợ Ngân hàng và 150.000.000 đồng tiền trả án phí cho cơ quan thi hành án. Hợp đồng vay mượn ngày 03/10/2011 với số tiền vay 1.300.000.000 đồng vẫn có hiệu lực nên đồng ý trả cho bà **D** (**Kim V**), ông **H** và đề nghị Tòa án phát mãi **căn hộ số F Lầu D T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** để thi hành số tiền 1.300.000.000 đồng này.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 152/2023/DS-ST ngày 08/9/2023, Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**).

1.1. Việc mua bán nhà theo “Giấy bán nhà” lập ngày 03 tháng 10 năm 2011 giữa ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** với ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) đối với **căn hộ F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A,**

Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu về mặt hình thức.

Ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D (tên thường gọi Kim V) phải trả lại căn hộ số F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 kèm bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 501352, số vào sổ cấp GCN: CH03503 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 ngày 05/4/2011.

Ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 trả lại cho ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D (tên thường gọi Kim V) số tiền mua bán nhà 1.250.000.000 đồng cộng với tiền chênh lệch giá theo giá của Chứng thư thẩm định ngày 29/6/2023 với số tiền 241.140.000 đồng (hai trăm bốn mươi một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng). Tổng cộng, ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 phải trả lại cho ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D (tên thường gọi Kim V) số tiền 1.491.140.000 đồng (một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng). Đôi bên thực hiện ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 đã trả xong số tiền 1.491.140.000 đồng (một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng), nhưng ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D (tên thường gọi Kim V) không hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 501352, số vào sổ cấp GCN: CH03503 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 ngày 05/4/2011 thì ông T, bà H1 có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến căn hộ số F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 phải trả làm một lần số tiền 1.680.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng) theo Giấy cam kết ngày 08/11/2019 và số tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 567.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tổng cộng số tiền ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 phải trả cho ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D (tên thường gọi Kim V) là 2.247.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 ông Lý Tam H, bà Nguyễn Thị D (Kim V) đối với số tiền 1.491.140.000 đồng (một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng) của tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và số tiền 2.247.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu đồng) của tranh chấp hợp đồng vay tài sản mà ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 phải trả cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng ông Trần Công T, bà Phạm Thị Tuyết H1 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.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** theo "Đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện" đề ngày 06/3/2023.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 5 để ưu tiên đảm bảo thi hành án đối với các nghĩa vụ của bị đơn - ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** cho đến khi có căn cứ hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định pháp luật. Ông **Lý Tam H**, bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** được nhận lại số tiền 187.755.000 (một trăm tám mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn) đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2023/QĐ-BPBD ngày 09/3/2023 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh S1, địa chỉ: Số B L, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm cho tranh chấp hợp đồng mua bán nhà là 28.367.100 đồng (hai mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm đồng) do bị đơn là ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm cho tranh chấp hợp đồng vay tài sản là 38.470.000 đồng (ba mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng) do bị đơn là ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** chịu.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông **Lý Tam H**, bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** các khoản như: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số TU/2020/0000582 ngày 04/5/2020; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số TU/2020/0000581 ngày 04/5/2020; 31.200.000 đồng (ba mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số TU/2020/0000580 ngày 04/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bà Rịa – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; 12.080.000 đồng (mười hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) theo biên lai số AA/2021/0010495 ngày 09/3/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; 28.367.100 đồng (Hai mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm đồng) theo biên lai số AA/2021/0010793 ngày 08/9/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về các chi phí tố tụng khác:

Chi phí thẩm định giá tài sản 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) do nguyên đơn ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ **căn hộ F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E** do nguyên đơn ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 19/9/2023, bà **Phạm Thị Tuyết H1** (đồng bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục bán **căn hộ chung cư tại Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** và yêu cầu trả số tiền 1.680.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư **Nguyễn Anh T1** trình bày:* Bị đơn bà **Phạm Thị Tuyết H1** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ kháng cáo gồm:

- Về tố tụng: Thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư lập ngày 03/10/2011 giữa hai bên đã hết. Hai bên chưa tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật, nguyên đơn phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, nhưng đến ngày 04/5/2020 nguyên đơn mới khởi kiện, nên thời hiệu khởi kiện đã hết.

- Về nội dung:

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 03/10/2011 vô hiệu do giả tạo, không có thật. Mục đích lập hợp đồng này là nhằm bảo đảm cho số tiền vay 1.300.000.000 đồng mà bị đơn vay của nguyên đơn theo giấy vay lập cùng ngày 03/10/2011. Vì vậy, hợp đồng này bị vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng vay ngày 03/10/2011 vẫn có hiệu lực.

+ Tờ cam kết ngày 08/11/2019 không có đủ ba thuộc tính của chứng cứ:

Về tính xác thực: Cam kết này không phù hợp với thực tế do bản chính giấy chứng nhận bị đơn đã thế chấp cho **Ngân hàng B** từ ngày 16/6/2011, không còn giấy chứng nhận để mượn lại như cam kết nêu. Số tiền nguyên đơn tạm ứng trả **Ngân hàng B** thay cho bị đơn là 4.798.304.583 đồng, nhưng tờ cam kết nguyên đơn ghi là 4.950.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch tăng lên là không có thật.

Về tính liên quan: Cam kết ngày 08/11/2019 liên quan đến số tiền 1.300.000.000 đồng bị đơn vay ngày 03/10/2011, nhưng nguyên đơn nhập vào số tiền 1.680.000.000 đồng theo cam kết, xem như món nợ mới, trong khi đó số tiền 1.300.000.000 đồng là tiền vay và được bảo đảm bằng việc ký giấy bán căn hộ chung cư. Như vậy, số tiền 1.680.000.000 đồng đã bao gồm cả số tiền 1.300.000.000 đồng tiền vay ngày 03/10/2011 nhưng giấy cam kết không ghi rõ, dẫn đến việc đòi số tiền này hai lần.

Về tính hợp pháp: Tờ cam kết không thể hiện sự tự nguyện của bị đơn khi ký cam kết này. Số tiền ghi trong cam kết lớn nhưng hai bên không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực. Nội dung cam kết do nguyên đơn viết sẵn, không phải chữ viết của bị đơn.

+ Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của số tiền 1.680.000.000 đồng và được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, như đã trình bày thì số tiền 1.680.000.000 đồng là không có thật, nên việc tính lãi cũng không có căn cứ.

* Người kháng cáo là bà **Phạm Thị Tuyết H1** trình bày: Tôi có cùng ý kiến như Luật sư của tôi đã trình bày. Do tin tưởng nên tôi và chồng là ông **Trần Công T** đã ký vào các văn bản: Giấy bán căn hộ chung cư và giấy vay tiền ngày 03/10/2011, giấy mượn tiền ngày 25/6/2017 và giấy cam kết ngày 08/11/2019. Nay tôi đã trắng tay, không có tiền lo cho sức khỏe của mình, chỉ còn mỗi **căn hộ chung cư ở Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** đang tranh chấp trong vụ án này và số tiền hưởng thừa kế tại tỉnh Bến Tre. Tôi mong được phát mãi căn hộ chung cư này để trả nợ. Những gì mà Luật sư của tôi trình bày là sự thật, mong Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của tôi và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Nguyên đơn ông **Lý Tam H** (ông **H** đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) - đồng nguyên đơn) trình bày tại bản tự khai ngày 26/3/2024 như sau:

Trong khoản tiền mà nguyên đơn kiện bà **Phạm Thị Tuyết H1**, ông **Trần Công T** là 1.680.000.000 đồng, bao gồm: 1.300.000.000 đồng theo giấy ghi nợ ngày 03/10/2011, 130.000.000 đồng theo giấy ghi nợ ngày 25/6/2017 và 250.000.000 đồng là số tiền chênh lệch tiền tạm ứng trừ tiền nộp **Ngân hàng B** và thi hành án. Trong 03 khoản tiền nói trên, có khoản 130.000.000 đồng là có thời hạn 05 tháng, hai khoản còn lại không có thời hạn. Vì vậy, ông chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi cho tổng số tiền 1.680.000.000 đồng tính từ ngày Tòa án thụ lý vụ án là ngày 04/5/2020, với lãi suất 9%/năm. Ông **Lý Tam H** có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn bà **Phạm Thị Tuyết H1** nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, căn cứ các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Phạm Thị Tuyết H1** (bị đơn), sửa một phần bản án sơ thẩm về thời gian tính lãi kể từ ngày Tòa án thụ lý vụ án (ngày 04/5/2020) đến ngày xét xử sơ thẩm. Các yêu cầu kháng cáo khác của bà **Phạm Thị Tuyết H1** không có căn cứ, nên đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Thời hạn kháng cáo.

Ngày 08/9/2023, Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2023/DS-ST. Ngày 19/9/2023, bà **Phạm Thị Tuyết H1** (đồng bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và khoản tiền vay giữa hai bên đương sự, nên Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án, là đúng thẩm quyền. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản, là đúng quy định.

[1.3] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự.

Đồng nguyên đơn bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) ủy quyền cho ông **Lý Tam H** (đồng nguyên đơn) đại diện, đồng bị đơn ông **Trần Công T** ủy quyền cho bà **Phạm Thị Tuyết H1** (đồng bị đơn) đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Lý Tam H** (đồng thời là đại diện của bà **Nguyễn Thị D**, tên thường gọi là **Kim V**), có đơn xin vắng mặt. Căn cứ đoạn 3 khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà **Phạm Thị Tuyết H1 (đồng bị đơn), Hội đồng xét xử nhận thấy:**

[2.1] Về thời hiệu khởi kiện.

Giấy bán căn hộ chung cư do vợ chồng ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** lập ngày 03/10/2011. Đến ngày 08/11/2019, ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1** lập Giấy cam kết, xác nhận lại việc bán căn hộ chung cư nói trên và số tiền mà bị đơn còn nợ nguyên đơn tính đến ngày viết Giấy cam kết là 1.680.000.000 đồng. Ngày 28/4/2000, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và được Tòa án thụ lý vào ngày 04/5/2000. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự này được bắt đầu lại kể từ ngày bị đơn thừa nhận nghĩa vụ theo Giấy cam kết ngày 08/11/2019. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện, là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với việc mua bán căn hộ chung cư số F (Lầu D + gác lửng), đường T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, căn hộ chung cư nói trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 501352 (số vào sổ CH03503) do Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2011.

Ngày 03/10/2011, ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1** lập giấy bán căn hộ chung cư (giấy viết tay; không có công chứng, chứng thực) để bán căn hộ chung cư nói trên cho bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi là **Kim V**) với giá 1.250.000.000 đồng. Tại văn bản này, ông **T** và bà **H1** xác nhận ngày 03/10/2011 bên mua đã trả đủ số tiền mua căn hộ.

Tại Giấy bán nhà ngày 03/10/2011, ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1**, xác nhận nội dung: “Bên ông **T**, bà **H1** có mượn số cầm cố **ngân hàng đầu tư TX B** với số tiền là 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Khi đáo hạn ngân hàng tôi (tức ông **T**, bà **H1**) sẽ rút số trả lại số cho **Kim V** vào ngày 17/6/2012”. Theo nội dung này, thì thỏa thuận mua bán nhà giữa hai bên là giao dịch có điều kiện, khi bên bán thanh toán đầy đủ đủ khoản vay 550.000.000 đồng cho **Ngân hàng B**, thì sẽ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bên mua vào ngày 17/6/2012 (chính là ngày hết hạn khoản vay này) và tiến hành thủ tục công chứng như lời khai của nguyên đơn.

Nguyên đơn khai nhận, khi hết thời hạn vay, bị đơn không thanh toán tiền cho **Ngân hàng B**. Năm 2019, **Ngân hàng B** kiện ông **T**, bà **H1** ra Tòa án để yêu cầu thanh toán nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm, trong đó có căn hộ chung cư nói trên để thu hồi nợ. Để giải quyết vụ việc, bị đơn có nhờ nguyên đơn tạm ứng tiền trả nợ **Ngân hàng B** và nộp án phí tổng cộng 4.950.000.000 đồng để giải chấp toàn bộ tài sản của bị đơn, trong đó có căn hộ chung cư; đồng thời, bị đơn sẽ chuyển quyền sở hữu, sử dụng các tài sản thế chấp này cho nguyên đơn.

Lời khai này của nguyên đơn phù hợp với “Giấy cam kết” do bị đơn lập ngày 08/11/2019 và các tài liệu, chứng cứ khác do nguyên đơn cung cấp. Thực hiện theo giấy cam kết, nguyên đơn đã tạm ứng tiền trả nợ ngân hàng và nộp án phí tổng cộng 4.950.000.000 đồng, giải chấp toàn bộ tài sản của bị đơn. Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và lời xác nhận của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, thì số tiền mà nguyên đơn đã ứng để trả nợ **Ngân hàng B** và nộp án phí thay bị đơn tổng cộng 4.950.000.000 đồng. Luật sư của bị đơn, cho rằng nguyên đơn chỉ ứng số tiền 4.798.304.583 đồng là không có căn cứ.

Sau khi giải chấp, bị đơn đã chuyển quyền sở hữu một trong các tài sản bảo đảm (**nhà đất số C đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**) cho nguyên đơn. Các tài sản còn lại, trong đó có căn hộ chung cư nói trên, thì bị đơn không thực hiện theo cam kết.

Bị đơn cho rằng, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 03/10/2011 chỉ nhằm mục đích bảo đảm số tiền 1.300.000.000 đồng theo hợp đồng vay cùng ngày 03/10/2011, nên hợp đồng vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 03/10/2011 không có nội dung ký bán nhà để bảo đảm cho số tiền vay như lời khai của bị đơn. Số tiền trong hai hợp đồng là khác nhau, nếu việc bán căn hộ chung cư là để bảo đảm cho khoản vay thì giá bán căn hộ phải là 1.300.000.000 đồng và bị đơn phải thu hồi lại bản chính “Giấy mượn tiền” ngày 03/10/2011; Hoặc ghi nhận vào giấy bán nhà ngày 03/10/2011 nội dung bị đơn còn nợ lại

50.000.000 đồng của giấy mượn tiền ngày 03/10/2011. Từ phân tích trên, có căn cứ xác định giấy vay tiền và giấy mua bán căn hộ chung cư cùng ngày 03/10/2011 giữa các bên đương sự, là hai giao dịch khác nhau, không có việc mua bán nhà để bảo đảm cho khoản vay 1.300.000.000 đồng như trình bày của bị đơn. Vì vậy, hợp đồng mua bán nhà không vô hiệu do giả tạo như trình bày của bị đơn và Luật sư của bị đơn.

Bị đơn cho rằng, Giấy bán nhà ngày 03/10/2011 có nội dung: “Bên ông **T**, bà **H1** có mượn số cầm cố **ngân hàng đầu tư TX B** với số tiền là 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Khi đáo hạn ngân hàng tôi (tức ông **T**, bà **H1**) sẽ rút số trả lại số cho **Kim V** vào ngày 17/6/2012”, là không đúng sự thật. Xét, giấy bán nhà này do ông **Trần Công T** tự viết, ông **T** và bà **H1** cùng ký tên và ghi họ tên vào văn bản này. Tại thời điểm bán căn hộ, bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đâu là do ông **T**, bà **H1** biết và cam kết với nguyên đơn; Nguyên đơn chỉ nghe và tin lời của ông **T** và bà **H1** nói nên đã mua căn hộ. Việc không có bản chính giấy tờ nhà tại thời điểm mua bán, nhưng ông **T** và bà **H1** lại ghi vào giấy bán nhà là mượn lại bản chính giấy chứng nhận để thế chấp ngân hàng, đây là hành vi không trung thực của bị đơn, không do lỗi của nguyên đơn.

Mặt khác, tại “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019, ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1** một lần nữa khẳng định đã bán căn hộ cho nguyên đơn, nhưng chưa sang tên chủ quyền, đã nhận đủ tiền bán nhà (có giấy viết tay giấy bán nhà ngày 03/10/2011) và có mượn lại giấy chứng nhận để thế chấp **Ngân hàng B**.

Như vậy, tại thời điểm mua bán, do không có bản chính giấy chứng nhận, nên hai bên chưa thực hiện được thủ tục công chứng theo quy định, vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005. Nay, tài sản đã được giải chấp, nhưng bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên cấp sơ thẩm không buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng trong một thời hạn nhất định mà tuyên bố hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức, là phù hợp quy định của pháp luật. Ông **T** và bà **H1** là người có lỗi, nên phải bồi thường cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm buộc ông **T** và bà **H1** phải trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 1.250.000.000 đồng và chênh lệch giá là 241.140.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 29/6/2023, tổng cộng 1.491.140.000 đồng; Nguyên đơn phải trả lại bản chính giấy tờ căn hộ cho bị đơn, là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Ngày 08/11/2019, ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1** ký “Giấy cam kết”, nội dung: “Nguyên trước đây vợ chồng tôi có bán cho bà **Nguyễn Thị D**.....một căn nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh giấy CNQSD Đất: BĐ 501352, thửa 15, tờ bản đồ số 20, **địa chỉ phường A, Quận E, TP.HCM** nhưng chưa sang tên chủ quyền, đã nhận đủ tiền bán nhà (có giấy viết tay giấy bán nhà ngày 03/10/2011). Vợ chồng tôi có mượn lại giấy CNQSD Đất để cầm cố **ngân hàng B**. Cho đến hôm nay vợ chồng tôi không có khả năng trả nợ cho ngân hàng và ngân hàng đã phát mãi tài sản của vợ chồng tôi. Nay chúng tôi có nhờ bà **Nguyễn Thị D** tạm ứng số tiền 4.950.000.000đ (Bốn chín năm) để trả nợ ngân hàng và đóng án phí tòa án và lấy tất cả tài sản ra. Vậy tất cả tài sản này thuộc về quyền sở hữu

của bà Nguyễn Thị D. Vợ chồng tôi đồng ý ký chuyển nhượng tài sản trên cho bà Nguyễn Thị D mà không đòi hỏi bất kỳ điều kiện gì.....”.

Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết H1 kháng cáo cho rằng, “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019 không có giá trị chứng cứ vì thiếu tính xác thực, nội dung cam kết mâu thuẫn với thực tế.

Xét, căn cứ Kết luận giám định số 552/PC09-Đ2 ngày 16/7/2020 của Phòng K - Công an tỉnh B, thì chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Thị Tuyết H1 và Trần Công T trong “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019 là của bà Phạm Thị Tuyết H1 và ông Trần Công T. Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà H1 cũng thừa nhận có ký tên vào “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019.

Nội dung “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019, ông T và bà H1 khẳng định lại đã bán căn hộ chung cư tại Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn theo giấy viết tay giấy bán nhà ngày 03/10/2011, đã nhận đủ tiền bán nhà, có mượn lại giấy chứng nhận để thế chấp Ngân hàng B. Như đã phân tích tại mục [2.2], tại thời điểm bán căn hộ, bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đâu chỉ có ông T và bà H1 là người biết rõ nhất. Không có bản chính giấy tờ nhà khi mua bán, nhưng ông T và bà H1 lại ghi vào giấy bán nhà là mượn lại bản chính giấy chứng nhận để thế chấp ngân hàng, đây là hành vi không trung thực của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng thừa nhận khi ký Giấy bán nhà ngày 03/10/2011, bị đơn không đưa bất kỳ giấy tờ pháp lý nào của căn hộ chung cư cho nguyên đơn xem.

Theo lời khai của bị đơn, hai bên thỏa thuận bị đơn bán nhà đất ở Vũng Tàu giá 4.700.000.000 đồng cho nguyên đơn để trừ vào tiền 4.800.000.000 đồng (đã làm tròn) mà nguyên đơn đã tạm ứng trả nợ Ngân hàng B thay bị đơn, nên số tiền bị đơn còn thiếu là 100.000.000 đồng, cộng tiền án phí 150.000.000 đồng, bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn 250.000.000 đồng. Xét, nguyên đơn không thừa nhận nội dung trình bày của bị đơn, lời khai của bị đơn cũng không phù hợp với “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, nên không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, thì nguyên đơn đã thay bị đơn trả tiền nợ gốc, lãi cho Ngân hàng B và nộp án phí tổng số tiền (được làm tròn) là 4.950.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận nguyên đơn có trả nợ ngân hàng và đóng án phí thay bị đơn số tiền nói trên. Thực tế, bị đơn đã thực hiện một phần của “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019, đó là chuyển quyền sở hữu một trong các tài sản được giải chấp từ Ngân hàng B cho nguyên đơn (nhà đất số C đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Như vậy, nội dung của “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019 hoàn toàn phù hợp với thực tế, các bên đã thực hiện một phần nội dung cam kết. Các tài sản được giải chấp còn lại, bị đơn chưa thực hiện theo cam kết đối với nguyên đơn. Vì vậy, “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019, có giá trị làm chứng cứ trong vụ án.

Bị đơn và Luật sư của bị đơn cho rằng, Giấy cam kết ngày 08/11/2019 không do vợ chồng bà H1, ông T lập mà bị đơn bị ép ký vào văn bản này. Xét, bà H1 và

ông T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký giấy cam kết, bà H1 và ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã bị ép buộc ký giấy cam kết. Nội dung giấy cam kết do ai viết không làm loại bỏ trách nhiệm của bà H1 và ông T theo giấy cam kết; pháp luật cũng không quy định giấy cam kết này phải được công chứng, chứng thực mới có hiệu lực như trình bày của Luật sư phía bị đơn. Vì vậy, bà H1 và ông T phải chịu trách nhiệm cho hành vi ký giấy cam kết của mình. Bị đơn và Luật sư của bị đơn cho rằng Giấy cam kết ngày 08/11/2019 không hội đủ ba thuộc tính của chứng cứ (tính xác thực, tính liên quan, tính hợp pháp), là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với số tiền 1.680.000.000 đồng và tiền lãi.

[2.4.1] Tại “Giấy cam kết” ngày 08/11/2019, ông Trần Công T và bà Phạm Thị Tuyết H1 xác nhận: “Ngoài số tài sản cần nợ trên, chúng tôi còn nợ bà Nguyễn Thị D số tiền là: 1.680.000.000đ (Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng)”.

Theo nguyên đơn, thì số tiền nợ 1.680.000.000 đồng gồm có 03 khoản: 130.000.000 đồng theo “Giấy mượn tiền” ngày 25/6/2017, 1.300.000.000 đồng theo “Giấy mượn tiền” ngày 03/10/2011 và 250.000.000 đồng là tiền chênh lệch giữa số tiền mà nguyên đơn đã trả Ngân hàng B, đóng án phí thay bị đơn (4.950.000.000 đồng) và các tài sản giải chấp cản trừ nợ. Lời khai này của nguyên đơn phù hợp với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp (bút lục số 69, 71) và lời xác nhận của bị đơn về việc còn nợ nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng sau khi sang tên căn nhà ở Vũng Tàu.

Bị đơn cho rằng, vợ chồng bà không nợ nguyên đơn số tiền 1.680.000.000 đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Lời khai của nguyên đơn cũng xác định, trong số tiền 1.680.000.000 đồng mà bị đơn còn nợ có cả số tiền 1.300.000.000 đồng theo “Giấy mượn tiền” ngày 03/10/2011. Vì vậy, bị đơn kháng cáo cho rằng số tiền 1.680.000.000 đồng có liên quan đến số tiền mượn 1.300.000.000 đồng ngày 03/10/2011, dẫn đến đòi số tiền này hai lần, là không có căn cứ.

Như đã phân tích tại mục [2.3], Giấy cam kết ngày 08/11/2019 là chứng cứ xác thực chứng minh số tiền mà bị đơn còn nợ nguyên đơn là 1.680.000.000 đồng. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền này ngay sau khi bản án có hiệu lực, là có căn cứ chấp nhận.

[2.4.2] Trong tổng số tiền 1.680.000.000 đồng theo Giấy cam kết ngày 08/11/2019, có khoản vay 130.000.000 đồng theo “Giấy mượn tiền” ngày 25/6/2017 có thời hạn vay là 05 tháng, hai khoản còn lại không có thời hạn. Cấp sơ thẩm tính tiền lãi của số tiền 1.680.000.000 đồng từ ngày lập Giấy cam kết (08/11/2019), là chưa chính xác. Theo quy định tại Điều 469 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì đối với khoản vay không thời hạn khi bên vay muốn đòi lại tài sản phải báo trước một thời gian hợp lý. Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 26/3/2024, nguyên đơn tự nguyện yêu cầu bị đơn trả tiền lãi từ ngày Tòa án thụ lý vụ án (ngày 04/5/2020) đến ngày xét xử sơ thẩm (08/9/2023), với lãi suất 9%/năm, là phù hợp

quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

Tiền lãi được tính lại như sau: $1.680.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 40 \text{ tháng}$ 05 ngày (từ ngày 04/5/2020 đến ngày 08/9/2023) = 506.100.000 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc và lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: $1.680.000.000 \text{ đồng} + 506.100.000 \text{ đồng} = 2.186.100.000 \text{ đồng}$. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền này ngay khi bản án có hiệu lực, là có căn cứ. Tuy nhiên, trong phần quyết định cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả làm một lần số tiền 1.680.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm, là chưa phù hợp với Luật Thi hành án dân sự. Vì vậy, cần điều chỉnh cho phù hợp, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.680.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 08/9/2023 là 506.100.000 đồng, tổng cộng 2.186.100.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Từ các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Phạm Thị Tuyết H1**, về việc yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm về thời gian tính lãi và tiền lãi của số tiền vay 1.680.000.000 đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền lãi của số tiền vay, nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại.

- Bị đơn ông **Trần Công T** và bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải nộp trên số tiền phải trả cho nguyên đơn tổng cộng 3.677.240.000 đồng (trong đó 1.491.140.000 đồng từ hợp đồng mua bán nhà và 2.186.100.000 đồng từ hợp đồng vay tài sản). Án phí được tính: $72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 1.677.240.000 \text{ đồng}) = 105.544.800 \text{ đồng}$.

Ông **Trần Công T** (sinh năm 1963), là người cao tuổi. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Phạm Thị Tuyết H1** là đại diện của ông **T** có yêu cầu miễn án phí cho ông **T**. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí cho ông **Trần Công T** (là 1/2 của tổng số tiền án phí 105.544.800 đồng). Bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải nộp phần án phí còn lại là 52.772.400 đồng.

- Nguyên đơn ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi là **Kim V**) không phải nộp. Hoàn trả cho ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi là **Kim V**) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Phạm Thị Tuyết H1** không phải nộp. Hoàn trả cho bà **Phạm Thị Tuyết H1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0010800 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà **Phạm Thị Tuyết H1** đã nộp đủ.

Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, đã phát sinh hiệu lực, nên không xem xét.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về thời gian tính lãi và tiền lãi của số tiền vay mà bị đơn phải trả. Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, là có căn cứ như đã phân tích ở trên, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 157 và Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 134, Điều 463, khoản 2 Điều 468 và khoản 1 Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn bà **Phạm Thị Tuyết H1**, về việc đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi là **Kim V**).

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**).

2.1.1. Việc mua bán nhà theo “Giấy bán nhà” lập ngày 03 tháng 10 năm 2011 giữa ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** với ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) đối với căn hộ F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu về mặt hình thức.

Ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) phải trả lại căn hộ số F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** kèm bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 501352, số vào sổ cấp GCN: CH03503 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** ngày 05/4/2011.

Ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** trả lại cho ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) số tiền mua bán nhà 1.250.000.000 đồng cộng

với tiền chênh lệch giá theo giá của Chứng thư thẩm định ngày 29/6/2023 với số tiền 241.140.000 đồng (hai trăm bốn mươi một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng). Tổng cộng, ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải trả lại cho ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) số tiền 1.491.140.000 đồng (một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng). Đòi bên thực hiện ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** đã trả xong số tiền 1.491.140.000 đồng (một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng), nhưng ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) không hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 501352, số vào sổ cấp GCN: CH03503 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** ngày 05/4/2011 thì ông **T**, bà **H1** có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến căn hộ số F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.2. Ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải trả cho ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) số tiền 1.680.000.000 (một tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng theo Giấy cam kết ngày 08/11/2019 và số tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 506.100.000 (năm trăm lẻ sáu triệu một trăm nghìn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; Tổng cộng số tiền ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải trả cho ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi **Kim V**) là 2.186.100.000 (hai tỷ một trăm tám mươi sáu triệu một trăm nghìn) đồng, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực.

2.2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 ông **Lý Tam H**, bà **Nguyễn Thị D** (**Kim V**) đối với số tiền 1.491.140.000 (một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu, một trăm bốn mươi nghìn) đồng của tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và số tiền 2.186.100.000 đồng (hai tỷ một trăm tám mươi sáu triệu một trăm nghìn) đồng của tranh chấp hợp đồng vay tài sản mà ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải trả cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** 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.

2.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (**Kim V**) theo "Đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện" đề ngày 06/3/2023.

2.4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân Quận 5 để ưu tiên đảm bảo thi hành án đối với các nghĩa vụ của bị đơn - ông **Trần Công T**, bà **Phạm Thị Tuyết H1** cho đến khi có căn cứ hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm

thời theo quy định pháp luật. Ông **Lý Tam H**, bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** được nhận lại số tiền 187.755.000 (một trăm tám mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn) đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2023/QĐ-BPBD ngày 09/3/2023 tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần N1- Chi nhánh S1, địa chỉ: Số B L, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn nộp toàn bộ án phí cho ông **Trần Công T.**
- Bà **Phạm Thị Tuyết H1** phải nộp 52.772.400 (năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm) đồng.
- Nguyên đơn ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D** (tên thường gọi là **Kim V**) không phải nộp.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông **Lý Tam H**, bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** các khoản như: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số TU/2020/0000582 ngày 04/5/2020; 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số TU/2020/0000581 ngày 04/5/2020; 31.200.000 (ba mươi một triệu hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số TU/2020/0000580 ngày 04/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; 12.080.000 (mười hai triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng theo biên lai số AA/2021/0010495 ngày 09/3/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; 28.367.100 (hai mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm) đồng theo biên lai số AA/2021/0010793 ngày 08/9/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Chi phí tố tụng.

Chi phí thẩm định giá tài sản 18.000.000 (mười tám triệu) đồng do nguyên đơn ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ **căn hộ F (Lầu D + gác lửng) đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** do nguyên đơn ông **Lý Tam H** và bà **Nguyễn Thị D (Kim V)** tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Phạm Thị Tuyết H1** không phải nộp. Hoàn trả cho bà **Phạm Thị Tuyết H1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0010800 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà **Phạm Thị Tuyết H1** đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 5;
- Chi cục THADS Quận 5;
- Chi cục THADS Tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (24).

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

Trịnh Thị Ánh

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền – Nguyễn Thị Kim Cương Trịnh Thị Ánh