TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 310/2021/DS-PT
Ngày: 05-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Thương Huyền;

2. Bà Huỳnh Thụy Xuân Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hưởng – 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 Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 3 và 30 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 523/DSPT ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" và tuyên án ngày 05 tháng 4 năm 2021.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 349/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 547/2021/QĐ-PT ngày 17/02/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 2186/2021/QĐ-PT ngày 12/3/2021 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: 12/60/108C đường A 8-1, Tổ 25 ấp 4 xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: 101/59/12 ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Bà Phạm Thị Thanh L, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 06 đường số 6, Khu phố 1, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

3.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1964 (vắng mặt).

3.2. Ông Trần Việt H, sinh năm 1986 (có mặt).

3.3. Bà Trần Thị Mỹ N, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị Hoài T, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 101/59/12 ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1958.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn:

Bà Phạm Thị Thanh L, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 06 đường số 6, Khu phố 1, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ngày 01/11/2011, ông H có mua của bà Phạm Thị Thanh L 01 căn nhà số 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 350.000.000 đồng. Vào thời điểm mua bán, bà L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Hai bên có ký hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay, bà L hẹn khi nào làm xong giấy tờ sẽ sang tên cho ông H. Ông H đã giao đủ số tiền 350.000.000 đồng cho bà L. Bà L đã giao nhà cho ông H, nhưng ông H có cho em bà L là bà Phạm Thị M ở nhờ. Ngày 28/10/2014, bà L và chồng bà L là ông Nguyễn Thanh S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 569515 đối với căn nhà trên nhưng bà L không làm thủ tục sang tên cho ông H.

Trước năm 2011, ông H có cho bà M vay số tiền 300.000.000 đồng, hai bên không có viết giấy nợ. Sau đó, do bà M không trả nợ cho ông H, nên ngày 01/11/2011 ông H yêu cầu bà L (chị của bà M) ký hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay với ông H đối với căn nhà số 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì lúc này căn nhà trên là do bà L và ông Sđứng tên trên các giấy tờ

có L quan dùm cho bà M. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 350.000.000 đồng; ông H đưa thêm cho bà M 50.000.000 đồng. Ông H không có đưa tiền gì cho bà L.

Ngày 01/01/2012, ông H và bà M ký hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay để đảm bảo cho việc mua bán. Ngày 28/10/2014, bà L và ông Sđã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 569515 đối với căn nhà trên nhưng bà L không làm thủ tục sang tên cho ông H.

Nay, ông H yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 01/11/2011 giữa ông H và bà L; yêu cầu bà L làm thủ tục sang tên căn nhà trên cho ông H; yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2012 giữa ông H và bà M. Ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị M trình bày:

Ngày 20/9/2004, bà M có mua 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 68m^2 (hiện nay căn nhà có số 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 145.000.000 đồng. Lúc đó, bà M chưa có hộ khẩu ở thành phố Hồ Chí Minh nên nhờ vợ chồng chị của bà M là bà L và ông S đứng tên dùm. Ngày 28/11/2009, bà L và ông Scó viết giấy thỏa thuận bán lại căn nhà trên cho bà M để làm tin. Ngày 28/10/2014, bà L và ông Sđã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 569515 đối với căn nhà trên nhưng bà L không làm thủ tục sang tên cho bà M.

Bà M trình bày trước năm 2011 có vay của ông H 350.000.000 đồng nhưng không có viết giấy nợ. Sau khi vay tiền thì bà M có đóng lãi cho ông H nhưng không có giấy tờ chứng minh. Sau đó, do hoàn cảnh gặp khó khăn nên bà M không có khả năng trả tiền cho ông H. Ông H gây sức ép buộc bà M phải bán nhà nên bà M và ông H ký hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 01/01/2012 đối với căn nhà số 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H với giá 350.000.000 đồng để trừ nợ. Còn việc ông H với bà L ký hợp đồng mua bán căn nhà của bà M thì bà M không biết.

Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà 01/01/2012 giữa bà M và ông H, bà M đồng ý; bà M sẽ trả lại cho ông H số tiền 350.000.000 đồng đã mượn; bà M yêu cầu bà L và ông Slàm thủ tục sang tên căn nhà trên cho bà M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Phạm Thị Thanh L trình bày:

Bà L và chồng là ông Scó đứng tên dùm bà M căn nhà số 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vì tại thời điểm bà M mua nhà thì bà M mới ở quê vào Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa có hộ khẩu. Ngày 28/11/2009, bà L và ông Scó viết giấy thỏa thuận bán lại căn nhà trên cho bà M để làm tin. Sau đó,

do bà M nợ tiền của ông H, bà M có nhờ bà L đến nói chuyện với ông H. Ông H đồng ý cho bà M thêm thời gian trả nợ và yêu cầu bà L ký Hợp đồng mua bán nhà với ông H. Do bà M cũng đồng ý nên ngày 01/11/2011, bà L mới ký hợp đồng trên với ông H. Bà L không có nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông H. Ngày 28/10/2014, bà L và ông Sđã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 569515 đối với căn nhà trên. Bà M nhiều lần yêu cầu bà L ký sang tên cho bà M nhưng do bà L đã ký hợp đồng mua bán với ông H để đảm bảo việc vay mượn của bà M nên bà L không thể thực hiện.

Nay, bà L đồng ý làm thủ tục sang tên căn nhà trên cho bà M; nhưng bà M phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Ông Sthống nhất với ý kiến của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là ông Trần Văn H, ông Trần Việt H, bà Trần Thị Mỹ N, bà Trần Thị Hoài T trình bày:

Ông Hòa, ông Hùng, bà Nhung, bà Thương thống nhất với ý kiến của bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 349/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 01/11/2011 giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị Thanh L.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2012 giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị M.

- Bà Phạm Thị M có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, thanh toán 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Hữu H cho đến khi thi hành án xong nếu bà Phạm Thị M chưa thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Phạm Thị Thanh L và ông Nguyễn Thanh S có trách nhiệm làm thủ tục sang tên căn nhà 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị M. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Phạm Thị M nếu bà Phạm Thị Thanh L và ông Nguyễn Thanh S chưa thi hành thì bà Phạm Thị M có quyền L hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2020, ông Nguyễn Hữu H có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là ông Trần Việt H thống nhất với ý kiến của bà M.

- Bị đơn là bà Phạm Thị Thanh L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là ông Trần Văn H, bà Trần Thị Mỹ N, bà Trần Thị Hoài T vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như gửi thông báo về việc thụ lý vụ án đúng thời hạn, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng quy định. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Điều 298, Điều 303, Điều 305 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với các đương sự, từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về nội dung kháng cáo:

- Xét việc ký kết Hợp đồng ngày 01/01/2012 giữa ông H và bà M nhằm để đảm bảo khoản vay của bà M đối với ông H nên đây là giao dịch dân sự giả tạo; về hình thức hợp đồng không đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết, bà M cũng không phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà nên Hợp đồng ngày 01/01/2012 vô hiệu. Nay nguyên đơn là bà M cũng có yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại cho ông H số tiền 350.000.000 đồng nên tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ngày 01/01/2012, buộc bà M phải trả cho ông H số tiền 350.000.000 đồng là có căn cứ.

- Xét bà L và ông H đều thừa nhận việc ký Hợp đồng ngày 01/11/2011 là để đảm bảo khoản vay của bà M nên là giao dịch dân sự giả tạo, bà L thừa nhận căn nhà này là của bà M, trên Hợp đồng không có chữ ký của ông Slà chồng bà L. Ông H và bà L đều xác định không có việc giao nhận tiền nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng của ông H. Ông H có ý kiến không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở.

Nay ông H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án xem xét thỏa đáng số tiền ông mua nhà theo quy định pháp luật là không có căn cứ.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông H là công nhận Hợp đồng ngày 01/11/2011 nhưng Hợp đồng này vô hiệu nên lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của ông H nhưng lại tuyên hủy Hợp đồng ngày 01/11/2011 là không đúng vì vượt quá yêu cầu của đương sự. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án theo hướng điều chỉnh lại nội dung này theo đúng yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H còn trong thời hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

2. Về nội dung:

2.1 Xét yêu cầu kháng cáo của ông H đề nghị công nhận Hợp đồng mua bán nhà ký kết ngày 01/11/2011 giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị Thanh L:

Về nguồn gốc căn nhà số 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây bà Phạm Thị M mua lại của người khác với giá 145.000.000 đồng. Sau đó, bà đã nhờ chị của bà là bà Phạm Thị Thanh L và ông Nguyễn Thanh S đứng tên dùm. Việc này được bà L thừa nhận.

Do bà M nợ tiền của ông H và có sự đồng ý của ông H nên vào ngày 01/11/2011 bà L mới ký hợp đồng mua bán căn nhà trên với ông H. Tại thời điểm giao dịch, bà L chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Việc chuyển nhượng căn nhà nêu trên giữa ông H và bà L là hợp đồng tay, chưa tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, bà L ký bán căn nhà trên không có sự đồng ý của chồng bà là ông Nguyễn Thanh S là vi phạm nguyên tắc định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Ông H cũng thừa nhận không có giao bất kỳ

khoản tiền nào cho bà L. Vì vậy, hợp đồng mua bán nhà ngày 01/11/2011 giữa ông H và bà L là giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 128, Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ông H yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 01/11/2011 giữa ông và bà L, bà L phải có trách nhiệm thực hiện việc sang tên căn nhà trên cho ông. Do xác định hợp đồng ngày 01/11/2011 vô hiệu và ông H có ý kiến không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

2.2. Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hữu H về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2012 giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị M:

Xét Hợp đồng nêu trên được ký kết nhằm để đảm bảo khoản vay của bà M đối với ông H nên đây là giao dịch dân sự giả tạo; về hình thức hợp đồng cũng không đúng theo quy định pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà M không phải là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà nên Hợp đồng ngày 01/01/2012 vô hiệu. Nay ông H yêu cầu hủy Hợp đồng này và xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy yêu cầu của ông H cũng có cùng yêu cầu với bà M về việc hủy Hợp đồng, đồng thời bà M cũng đồng ý trả lại cho ông H số tiền 350.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ngày 01/01/2012 theo yêu cầu của ông H, bà M và buộc bà M phải trả cho ông H số tiền 350.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên nhận thấy giao dịch của ông H đối với bà L và bà M trên Hợp đồng ngày 01/11/2011 và Hợp đồng ngày 01/01/2012 đều là giao dịch dân sự vô hiệu. Ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cùng một căn nhà đối với hai người là bà L và bà M mục đích để đảm bảo cho khoản vay của bà M, do vậy hai Hợp đồng này là giao dịch dân sự giả tạo; Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện B, ông H có ý kiến theo bản tự khai ngày 28/5/2019 như sau: "Ông không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"; và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 31/8/2020 ông cũng không yêu cầu tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết. Tuy nhiên ông H và bà M đều xác định có khoản vay 350.000.000 đồng, phía bà M đã đồng ý thanh toán lại cho ông số tiền trên Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tuyên xử nội dung này.

Nay ông H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án xem xét thỏa đáng số tiền ông mua nhà theo quy định pháp luật. Nhận thấy số tiền 350.000.000 đồng bà M nhận của ông thực chất là tiền ông cho bà M vay, không phải là tiền thanh toán của hợp đồng mua bán nhà, và trong quá trình giải quyết, bà M cũng đã đồng ý trả lại cho ông số tiền vay trên, nên xét thấy nội dung kháng cáo của ông H là không có căn cứ để xem xét.

Xét, tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H xác định yêu cầu khởi kiện là đề nghị tòa xử công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/11/2011 giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị Thanh L. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, do xác định Hợp đồng này vô hiệu nên lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của ông H nhưng lại tuyên hủy Hợp đồng ngày 01/11/2011 là không đúng theo yêu cầu khởi kiện của ông H, hội đồng xét xử phúc thẩm cần điều chỉnh lại nội dung này theo đúng yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 349/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo là ông Nguyễn Hữu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của ông không được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 128, Điều 134, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật nhà ở năm 2014; Luật Công chứng năm 2014;

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

Tuyên xử:

1. Sửa một phần bản án dân sự số 349/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 01/11/2011 giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị Thanh L.

- Chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị M về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2012 giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Phạm Thị M.

- Bà Phạm Thị M có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, thanh toán 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Hữu H cho đến khi thi hành án xong nếu bà Phạm Thị M chưa thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Phạm Thị Thanh L và ông Nguyễn Thanh S có trách nhiệm làm thủ tục sang tên căn nhà 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị M. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Phạm Thị M, nếu Bà Phạm Thị Thanh L và ông Nguyễn Thanh S chưa thi hành thì bà Phạm Thị M có quyền L hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 101/59/12, ấp 5, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu H chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2014/0009793 ngày 05/10/2016 và số tiền tạm ứng án phí 21.692.850 (hai mươi mốt triệu sáu trăm chín mươi hai ngàn tám trăm năm mươi) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0004533 ngày 27/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông Nguyễn Hữu H được hoàn lại 30.142.850 (ba mươi triệu một trăm bốn mươi hai ngàn tám trăm năm mươi) đồng tiền chênh lệch.

Bà Phạm Thị M chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.500.000 (mười bảy triệu năm trăm ngàn) đồng, được tính cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.625.000 (ba triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0032123 ngày 04/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Bà Phạm Thị M còn phải đóng thêm 13.875.000 (mười ba triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng, thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Phạm Thị Thanh L và ông Nguyễn Thanh S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H không được chấp nhận nên ông H chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0076228 ngày 09/9/2020. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện B
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bích Thủy