

**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: 210/2018/DS-PT
Ngày 06 - 02 - 2018
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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Quang
Bà Đặng Huyền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 01 năm 2018 và ngày 06 tháng 02 năm 2018, 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 541/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2015/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2015 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2987/2017/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2018/QĐ-PT ngày 09/01/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Trần A**, sinh năm 1954;

Địa chỉ: **Số 406 Nguyễn Trãi, Phường AB, Quận CD, Thành phố H.**

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Trần A: Bà Cao Thị B, sinh năm 1979;
Địa chỉ: 55 Trệt + Lững đường Ngô Quyền, Phường AB, **Quận CD, Thành phố H**
(Giấy ủy quyền lập ngày 27/11/2017 tại Văn phòng công chứng Chợ Lớn, số công chứng 01260, Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD).

2. **Bị đơn: Bà Trần Thị Xuân C**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Xuân C: Ông Trương Vinh D, sinh năm 1967; Địa chỉ: 59/45 Mã Lò, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 05/01/2018 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 000543, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Võ Thị Lệ E , sinh năm 1974;

Địa chỉ: 585/12, đường Nguyễn Thị Thập, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Võ Thị Lệ E : Ông Nguyễn Nhật G, sinh năm 1979; Địa chỉ: A22/12 Ấp 1A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền lập ngày 01/12/2014 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh), số công chứng 24715, Quyền số 12).

3.2. Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 94-96, đường Ngô Quyền, Phường 7, **Quận CD, Thành phố H**;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hà I– Trưởng phòng công chứng; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị K, sinh năm 1978.

3.3. Ông Trần L, sinh năm 1953;

Địa chỉ: **Số 406 Nguyễn Trãi, Phường AB, Quận CD, Thành phố H.**

3.4. Ông Trương Ngọc M, sinh năm 1977;

3.5. Ông Trần Ngọc N, sinh năm 1978;

3.6. Bà Lâm Thị Mỹ O, sinh năm 1977;

3.7. Bà Lê Ánh P, sinh năm 1947;

3.8. Bà Trần Thị Xuân Q, sinh năm 1979;

3.9. Bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm 1951; Người đại diện theo pháp luật (người giám hộ) của bà Trần Thị Ngọc S: Bà Trần Thị Xuân C, sinh năm 1976.

3.10. Trẻ Trần Ngọc T, sinh năm 2006;

3.11. Trẻ Trần Tuệ U, sinh năm 2013;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Ngọc T và trẻ Trần Tuệ U: Ông Trần Ngọc N, sinh năm 1978 và bà Lâm Thị Mỹ O, sinh năm 1977.

3.12. Trẻ Trần Hà HH, sinh năm 2002; Người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Hà HH: Bà Trần Thị Xuân Q, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Bà Trần A, bị đơn – bà Trần Thị Xuân C.

5. *Người kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà B, ông N, ông Ngọc M và bà C có mặt tại phiên tòa. Bà K và ông L có đơn xin vắng mặt. Bà E và người đại diện của bà E là ông Trường, ông Hồ, bà O, bà P, bà Q vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là Bà Trần A cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước ngày 15/10/2008, qua trao đổi và thỏa thuận giữa Bà Trần A với Bà Võ Thị Lệ E (người đại diện của bà Trần Thị Xuân C), thì bà E đại diện bà C đồng ý bán căn nhà, đất tại địa chỉ số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (do bà C làm chủ sở hữu) cho Bà Trần A với giá 2.800.000.000 đồng, lệ phí trước bạ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà A tự nguyện chịu. Ngày 15/10/2008, Bà Trần A và bà Trần Thị Xuân C (bà C ủy quyền cho bà E làm đại diện) đến Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 035881/HĐ-MBN. Ngay sau khi ký hợp đồng mua bán, Bà Trần A đã thanh toán đủ số tiền mua nhà là 2.800.000.000 đồng cho bà C do bà E đại diện nhận. Phía bà E đại diện bà C đã giao cho bà A toàn bộ hồ sơ chủ quyền và bàn giao nhà cho bà A, nhưng xin cho bà C và gia đình được ở lại căn nhà thêm 03 tháng để thu xếp đồ đạc và tìm nơi ở khác.

Ngày 09/12/2008, Bà Trần A đã nộp lệ phí trước bạ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên tại Chi cục thuế Quận 6 với tổng số tiền là 51.569.600 đồng. Sau khi nộp lệ phí trước bạ mua bán nhà xong, Bà Trần A tiến hành lập thủ tục đăng bộ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho nhà, đất số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Do căn nhà mua bán không đúng với diện tích và hiện trạng thực tế, nên Ủy ban nhân dân Quận 6 gửi công văn số 236/UBND-TNMT ngày 22/01/2009 báo cho ông Trần L là chồng của bà A biết là chưa giải quyết đăng bộ, sang tên đổi chủ cho nhà, đất được. Vì vậy, từ năm 2009 nhiều lần bà A đã gặp và yêu cầu bà Trần Thị Xuân C giải quyết, lập thủ tục cập nhật tăng toàn bộ phần diện tích xây dựng cho căn nhà nói trên để lập lại thủ tục mua bán nhà theo đúng hiện trạng thực tế, nhưng bà C không thực hiện, gây thiệt hại nhiều về vật chất cho bà A.

Đến ngày 02/7/2009, bà C chủ động tìm gặp bà A để thương lượng xin được mua lại căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Qua trao đổi, bà A đồng ý bán lại căn nhà trên cho bà C, phía bà C viết giấy thỏa thuận ngày 02/7/2009 có nội dung: Bà C đồng ý mua lại căn nhà trên với giá là

3.650.000.000 đồng, bà C hẹn đặt cọc mua nhà cho bà A vào ngày 11/7/2009, nhưng bà C không thực hiện.

Ngày 15/7/2009, bà C dẫn Bà Võ Thị Lệ E là người đại diện theo ủy quyền của bà C đến gặp bà A, năn nỉ bà A giảm giá bán lại nhà cho bà C. Qua thương lượng, bà A và bà C đã tự nguyện lập giấy thỏa thuận ngày 15/7/2009, nội dung bà C đồng ý mua lại căn nhà trên với giá là 3.200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc để tiến hành thủ tục sang tên nhà là 01 tháng kể từ ngày ký giấy thỏa thuận, số tiền đặt cọc được hai bên thống nhất là 100.000.000 đồng; nếu quá thời hạn 01 tháng, ngoài số tiền mua bán nói trên, bà C còn phải chịu thêm lãi suất 1,5%/tháng trên giá bán nhà. Đồng thời, bà C nói miệng với bà A mọi thủ tục mua bán lại nhà trên cũng sẽ do bà E thay mặt bà C thực hiện. Bà C nói với bà A số tiền bán căn nhà trên bà E vẫn chưa giao lại và để tạo lòng tin cho bà A, bà C yêu cầu bà E lập một giấy cam kết cùng ngày 15/7/2009, qua đó bà E tự cam kết trả cho bà A 2.800.000.000 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày 15/8/2009 đến ngày 15/9/2009; bà C thỏa thuận miệng với bà A là số tiền mua nhà còn lại bà C trực tiếp thanh toán cho bà A ngay khi hai bên tiến hành làm thủ tục mua bán nhà lại, nhưng đến nay bà C vẫn không thực hiện theo các thỏa thuận trên. Từ khi mua nhà đến nay, bà không biết giá trị nhà này là bao nhiêu, nhưng do hiện trạng nhà có thay đổi nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá được, nên bà A không có cơ sở để yêu cầu định giá. Nay nguyên đơn kiện yêu cầu:

Tuyên vô hiệu và hủy toàn bộ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 035881/HĐ-MBN do Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/10/2008 giữa bên bán là bà Trần Thị Xuân C do Bà Võ Thị Lệ E đại diện và bên mua là Bà Trần A. Buộc bà Trần Thị Xuân C phải trả lại cho bà A số tiền 2.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chậm thanh toán bằng cách chỉ tính lãi suất ngân hàng 7%/năm (tức 0,58%/tháng) trên tổng số tiền mua nhà mà bà C do bà E đại diện nhận đã chiếm dụng gây thiệt hại cho bà A kể từ tháng 11/2008 đến tháng 12/2014 là 74 tháng = 1.201.760.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Trần A sẽ trả lại bản chính các giấy tờ chủ quyền của căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0001/2006/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 04/5/2007 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 09/12/2008. Không chấp nhận để Bà Võ Thị Lệ E thanh toán các khoản tiền trên cho bà A, vì bà E là người đại diện cho bà C thực hiện giao dịch trên theo ủy quyền của bà C.

Bị đơn – bà Trần Thị Xuân C trình bày:

Đầu năm 2007, bà được bà nội của bà tên Lê Thị Ty tặng cho căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thủ tục hoàn tất, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tháng 6 năm 2007, bà bán một phần căn nhà. Đến tháng 7 năm 2007, bà tiến hành xây dựng

nhà này, xây 3,5 tầng (xin phép xây dựng là 04 tầng). Đến tháng 12 năm 2007 thì hoàn tất thủ tục xây dựng nhưng chưa hoàn công do thời điểm đó đang cầm nhà cho ngân hàng. Qua giới thiệu được biết Bà Võ Thị Lệ E là người thực hiện thủ tục dịch vụ xin phép xây dựng, hoàn công và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nên bà đã giải chấp ngân hàng lấy chủ quyền nhà ra nhưng chưa xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6. Bà nói miệng yêu cầu bà E thực hiện các công việc nói trên, nhưng bà E có yêu cầu bà phải làm hợp đồng ủy quyền để bà E có tư cách thực hiện công việc giấy tờ hồ sơ tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 30/7/2008, bà và bà E có ký hợp đồng ủy quyền số 026314 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng bà không được bà E và Công chứng viên cho xem kỹ và giải thích nội dung ủy quyền. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền với bà E, bà đã giao bản chính giấy chủ quyền nhà và thông báo nộp lệ phí trước bạ cho bà E giữ. Tuy nhiên, sau gần 01 năm mà bà vẫn không thấy bà E bàn giao giấy tờ nhà cho bà.

Năm 2009, Bà Trần A đến nhà gặp bà và nói với bà là Bà Võ Thị Lệ E đã ký hợp đồng bán căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà A. Nghe xong, bà rất bất ngờ vì chưa lần nào thấy bà A đến xem nhà. Thấy vậy, bà mới tìm bà A hỏi cho chính xác, thì bà A nói bà E đã bán căn nhà của bà cho bà A, nếu bà muốn chuộc lại thì bà A đồng ý cho chuộc nhưng bà phải đặt cọc tiền mua nhà. Sau khi được Luật sư giải thích bà mới đến nhà bà A và đồng ý ký biên bản thỏa thuận mua lại nhà, nhưng bà chưa đặt cọc tiền mua nhà. Thực tế, bà có ký 02 biên bản thỏa thuận mua lại nhà với bà A, biên bản ngày 02/7/2009 thì bà A bán nhà giá là 3.650.000.000 đồng, biên bản ngày 15/7/2009 bà A giảm giá bán xuống còn 3.200.000.000 đồng, nhưng sau khi ký các biên bản thỏa thuận với bà A, bà cũng không đặt cọc tiền mua lại nhà. Sở dĩ bà đồng ý ký biên bản thỏa thuận với giá bà nói trên là vì thời điểm đó căn nhà của bà có giá trị trên 6.000.000.000 đồng.

Sau đó, bà đi tìm bà E thì được biết bà E có vay của bà A số tiền là 2.800.000.000 đồng. Việc vay mượn, giao nhận tiền bà hoàn toàn không biết và không chứng kiến, bà E cũng không giao cho bà khoản tiền nào. Ngày 15/8/2009, bà E và bà A đã làm giấy cam kết xác nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 035881 ký ngày 15/10/2008 tại Phòng Công chứng số 2 chỉ là hình thức che giấu việc vay mượn tiền giữa các bên và bà E cam kết trả lại tiền vay và lãi cho bà A trong 30 ngày kể từ ngày 15/8/2009 để bà A trả lại giấy tờ nhà cho bà. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà A vẫn không trả lại giấy tờ nhà. Từ khi bà ký giấy ủy quyền với bà E đến nay thì gia đình bà không có ai tu bổ, sửa chữa gì. Trước đây, năm 2008, 2009 bà có vay nợ của bà Lê Hồng Lý, đến 2010 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử phúc thẩm buộc bà trả nợ cho bà Lý trên 600.000.000 đồng. Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 ra

quyết định kê biên căn nhà của bà, đến tháng 10 năm 2014 bà thanh toán cho bà Lý một phần, sau đó bà Lý rút yêu cầu thi hành án do hoàn cảnh gia đình bà khó khăn không có khả năng thi hành án, nên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 đã ra quyết định chấm dứt tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu. Cũng từ ngày 15/7/2009 bà có gửi đơn đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 xin tạm ngưng đăng ký quyền sử dụng đất căn nhà này và hủy bỏ ủy quyền với bà E , bà E không còn liên quan gì về quyền lợi và nghĩa vụ với bà.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà A, bà chấp nhận một phần yêu cầu là tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu nhưng do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà E và bà A với số tiền vay là 2.800.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của bà A đòi bà trả lại tiền bán nhà và bồi thường thiệt hại, bởi lẽ bà không mua bán nhà với bà A, cũng không nhận tiền bán nhà từ bà A; bà E nhận tiền của bà A thì bà E có trách nhiệm trả, bà không có lỗi gì để làm giao dịch này vô hiệu. Yêu cầu bà A phải giao trả lại cho bà các giấy tờ bản chính căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0001/2006/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 04/5/2007 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 09/12/2008.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Võ Thị Lệ E (có ông Nguyễn Nhật G đại diện) trình bày: Ngày 30/7/2008, Bà Võ Thị Lệ E và bà Trần Thị Xuân C có ký hợp đồng ủy quyền số 026314 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận giữa bà C với bà E là ký hợp đồng ủy quyền thực hiện công việc hoàn công căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C , nhưng bà E có yêu cầu Công chứng viên công chứng thêm nội dung ủy quyền bà E được quyền bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp nhà đất nêu trên và bà C không được biết, không được giải thích nội dung ủy quyền này khi ký hợp đồng công chứng.

Sau đó bà E không thực hiện được công việc hoàn công và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 cho bà C , bà E cũng không giao trả giấy tờ nhà bản chính cho bà C mà giữ luôn.

Ngày 15/10/2008, bà E và Bà Trần A thỏa thuận miệng là bà A cho bà E vay số tiền 2.800.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Bà A có giao cho bà E số tiền này, không làm giấy nợ, thời gian bà E trả lại số tiền trên cho bà A là tháng 9 năm 2009, nhưng bà A và bà E thống nhất với nhau là ra Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ghi số tiền mua bán là 2.800.000.000 đồng, nhưng hình thức giả cách để làm tin cho việc vay tiền này theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 035881/HĐ-MBN ký ngày 15/10/2008 tại Phòng Công chứng số H,

Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền trên bà E không đưa cho bà C . Sau đó bà C phát hiện việc mua bán nhà bất hợp pháp nêu trên, nên giữa bà E và bà A có làm giấy cam kết ngày 15/8/2009 xác nhận nội dung hợp đồng mua bán nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 giữa bà E và bà A chỉ là hình thức che giấu việc vay mượn tiền giữa các bên và bà E cam kết trả lại tiền vay và lãi cho bà A trong 30 ngày kể từ ngày 15/8/2009 để bà A trả lại giấy tờ nhà cho bà C . Nhưng đến nay thì bà E chưa có tiền thanh toán, còn lãi thì bà E có trực tiếp trả lãi cho bà A mấy tháng không nhớ.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của Bà Trần A, bà E đồng ý tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 035881/HĐ-MBN ký ngày 15/10/2008 tại Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Trần A và bà E là vô hiệu do các bên thực hiện giả tạo để che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa bà E và bà A. Đề nghị bà A phải trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất nói trên cho bà C vì nhà đất này thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà C . Bà E đồng ý giao trả lại cho bà A số tiền đã nhận là 2.800.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Về khả năng thi hành án, ông Gtrình bày ông không biết rõ bà E có những tài sản gì. Đồng thời bà E và bà A bên nào cũng có lỗi nên mỗi người chịu 50% thiệt hại. Bà C không có lỗi vì không biết việc vay mượn, cũng không nhận số tiền mượn này.

- Ông Trần Ngọc N và bà Lâm Thị Mỹ O (đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho các con tên Trần Ngọc T và Trần Tuệ U), bà Lê Anh Lộc, bà Trần Thị Xuân Q (bà An đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho con tên Trần Hà HH), bà Trần Thị Ngọc S (có bà Trần Thị Xuân C là người giám hộ) trình bày: Căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Trần Thị Xuân C. Các ông, bà tuy cùng cư trú tại căn nhà này nhưng không có đóng góp công sức gì, nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì về quyền sở hữu căn nhà.

- Ông Trương Ngọc M trình bày: Ông và bà Trần Thị Xuân C cưới nhau năm 2010, có đăng ký kết hôn. Căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà C có trước khi ông cưới bà C , kể cả việc bà C xây dựng lại nhà cũng là tiền riêng của bà C . Ông hoàn toàn không có đóng góp công sức gì nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì về quyền sở hữu căn nhà.

- Ông Trần L có bản tự khai trình bày: Ông là chồng của Bà Trần A, nhưng tiền mua căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tiền riêng của bà A, là tài sản riêng của bà A, ông không có tranh chấp.

- Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày: Phòng Công chứng số 2 có công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 035881/HĐ-MBN ngày 15/10/2008 về căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là bà Trần Thị

Xuân C ủy quyền cho Bà Võ Thị Lệ E đại diện với bên mua là Bà Trần A là hợp lệ, đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2015/DS-ST ngày 26/01/2015 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng số 035881/HĐ-MBN ngày 15/10/2008) do Phòng Công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng, giữa bên bán là bà Trần Thị Xuân C do Bà Võ Thị Lệ E đại diện với bên mua là Bà Trần A vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Xuân C chịu trách nhiệm thanh toán số tiền bán căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Trần A số tiền 2.800.000.000 đồng và số tiền do chậm thanh toán cho bà A là 1.039.360.000 đồng. Cộng chung tất cả là: 3.839.360.000 đồng, trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Trần A về việc yêu cầu bà C thanh toán số tiền chậm trả từ 11/2008 đến 08/2009 là 162.400.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C đòi Bà Trần A giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và Thông báo nộp lệ phí căn nhà trên.

5. Bà A có trách nhiệm giao bà C bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và Thông báo nộp lệ phí căn nhà trên ngay sau khi bà C thi hành các khoản tiền trên cho bà A.

6. Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Hoàng Hải đại diện cho Bà Trần A không chấp nhận ý kiến của ông Nguyễn Nhật G đại diện cho bà E xin thanh toán các khoản tiền trên cho bà A do bà E không chứng minh được khả năng thanh toán.

7. Kể từ ngày có đơn xin thi hành án của bà A, nếu bà C chưa thi hành án xong các khoản tiền trên thì hàng tháng bà còn phải trả tiền lãi cho bà A theo lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy định trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Về quan hệ nghĩa vụ giữa bà C và bà E , nếu trường hợp bà C đã thi hành án xong các khoản tiền trên cho bà A, mà hai bên không tự thỏa thuận được thì bà C được quyền khởi kiện bà E trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

9. Ông Trương Ngọc M không liên quan nghĩa vụ với bà C về việc thi hành các khoản tiền trên với bà A.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/02/2015 bà A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu bà C phải bồi thường thiệt hại tiền lãi chậm trả cho bà từ tháng 11 năm 2008 đến tháng 12 năm 2014 (74 tháng) x 7%/năm = 1.201.760.000 đồng.

Ngày 02/02/2015, bà Trần Thị Xuân C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 29/01/2015, bà E có đơn kháng cáo.

Ngày 09/02/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 có quyết định kháng nghị số 01/KNPT-VKS cho rằng: Hợp đồng mua bán nhà giữa bà E (đại diện bà C) và bà A vô hiệu do giả tạo để che dấu 01 giao dịch khác. Quá trình giải quyết, bà A yêu cầu bà C trả 2.800.000.000 đồng là do bà E không chứng minh được khả năng trả nợ chứ không phải do bà C có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà vô hiệu. Bà E cũng khẳng định là không giao lại cho bà C khoản tiền 2.800.000.000 đồng và đồng ý trả bà A số tiền này, nhưng án sơ thẩm buộc bà C trả bà A 2.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà A là gây thiệt hại đến quyền lợi của bà C.

Bản án dân sự phúc thẩm số 995/2016/DS-PT ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà A. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên bán là bà Trần Thị Xuân C do Bà Võ Thị Lệ E đại diện và bên mua là Bà Trần A vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà A về việc buộc bà C phải trả số tiền 2.800.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 01/11/2009 đến 26/8/2016 với mức lãi suất 0,58%/tháng là 1.491.880.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – bà C. Buộc bà A phải trả lại cho bà C bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 0001/2006/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 04/5/2007 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 21/01/2007 của căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phúc thẩm còn tuyên về án phí và việc thi hành án.

Ngày 07/01/2016, Bà Trần A có đơn gửi Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm số 995/2016/DS-PT ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/8/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 116/QĐKNGĐT-VKS-DS, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm số 995/2016/DS-PT ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 213/2017/DS-GĐT ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 995/2016/DS-PT ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện nhưng xin rút đơn kháng cáo; bị đơn không rút đơn kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các đương sự và Viện kiểm sát không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

Nguyên đơn – Bà Trần A (có bà Cao Thị B đại diện) trình bày: Xuất phát từ hợp đồng ủy quyền hợp pháp giữa bà Trần Thị Xuân C và bà Võ Thị Ngọc Thủy, bà A đã đồng ý mua căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của bà C (có bà E đại diện theo ủy quyền), với giá 2.800.000.000 đồng. Hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 15/10/2008, ngay sau khi ký hợp đồng bà A đã giao số tiền mua nhà cho bà C (do bà E đại diện nhận), bà E có lập biên nhận và giao cho bà A bản chính các giấy tờ chủ quyền căn nhà này. Trước khi mua nhà, bà A có đến gặp bà C để xem nhà, nhưng chỉ xem phía bên ngoài và đồng ý mua. Sau khi mua nhà, bà A đã nộp lệ phí trước bạ, khi tiến hành thủ tục đăng bộ thì Ủy ban nhân dân Quận 6 có văn bản trả lời nhà chưa hoàn công nên không tiến hành đăng bộ được. Bà C xin phép xây dựng 4,5 tầng nhưng chỉ xây 3,5 tầng và không tiến hành thủ tục hoàn công; bà C và bà E biết việc này nên cấu kết với nhau để lừa bà A. Bà A có đến gặp bà C và bà E yêu cầu tiến hành thủ tục hoàn công để tiến hành mua bán theo đúng hiện trạng nhưng bà C không thực hiện, lỗi này hoàn toàn của phía bên bán. Phía bị đơn nói việc mua bán nhà là nhằm che giấu việc vay tài sản giữa bà E và bà A là không đúng, bà A không cho bà E vay tiền. Chính bà C khi biết bà E bán nhà đã đến gặp bà A để xin mua lại nhà, hai bên thương lượng giá và bà A đã đồng ý bán lại căn nhà này cho bà C với giá lần đầu là 3.650.000.000 đồng và lần sau bà C xin giảm xuống còn 3.200.000.000 đồng. Khi biết nhà không đăng bộ được, bà A đã đồng ý bán lại nhà này cho bà C để lấy lại số tiền mua nhà, bà C cũng có lời khai là mua lại nhà như giá nói trên vì thời điểm đó căn nhà này có giá

trên 6.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký giấy thỏa thuận mua lại nhà ngày 15/7/2009 với giá 3.200.000.000 đồng, do muốn lấy lại tiền một cách nhanh nhất nên khi bà E viết giấy cam kết cùng ngày với nội dung bà E sẽ trả bà A số tiền 2.800.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày, đồng thời các bên thỏa thuận miệng với nhau số tiền mua nhà còn lại do bà C trả tiếp. Hơn nữa, bà A là người Hoa, không rành tiếng Việt, cũng không đọc lại nội dung cam kết; bà C yêu cầu bà E lập giấy cam kết này nhằm tạo lòng tin cho bà A trong việc thể hiện thiện chí mua lại nhà của bà C, nên bà A mới ký vào bản cam kết của bà E lập ngày 15/7/2009. Nay, bà A kiện tranh chấp hợp đồng mua bán căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6; yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán căn nhà này do phía bà C không thực hiện hoàn công để mua bán theo đúng hiện trạng thực tế; buộc bà C phải trả cho bà A số tiền 2.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi suất 7%/tháng từ tháng 9 năm 2009 đến hết tháng 12 năm 2014 (64 tháng), thành tiền là: 1.039.360.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo đã trình bày tại đơn kháng cáo ngày 02/02/2015.

Bị đơn – bà Trần Thị Xuân C (có ông Trương Vinh D đại diện) trình bày: Bà Trần Thị Xuân C có vay Bà Võ Thị Lệ E số tiền 500.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc vay tiền bà E yêu cầu bà C ký hợp đồng ủy quyền cho bà E, mục đích để bà E giữ bản chính giấy tờ nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6. Trước đây, người đại diện của bà C khai việc bà C ủy quyền cho bà E để nhờ bà E hoàn công căn nhà trên là không đúng. Khi ký hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2008, bà C không được đọc lại nội dung ủy quyền, cũng không được Công chứng viên giải thích cho nghe nội dung ủy quyền nên bà C đã ký mà không biết nội dung. Mục đích của việc bà C xin mua lại nhà từ bà A vào các ngày 02/7/2009 và 15/7/2009 là nhằm kéo dài thời gian để tìm bà E, nên bà C không đặt cọc như thỏa thuận. Vào ngày 15/8/2009, bà E đã viết cam kết nêu rõ việc bán nhà cho bà A là nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà E và bà A, số tiền vay là 2.800.000.000 đồng; bà E cam kết sẽ trả lại số tiền này cho bà A để lấy lại bản chính giấy tờ nhà trả cho bà C. Bà A và bà C đã đọc cam kết này, ghi rõ đã đọc và đồng ý ký tên, nên đây là sự thật khách quan. Mặt khác, bà C đã xây dựng nhà 3,5 tầng, bà A mua nhà mà không tới xem nhà, nên đây là hợp đồng giả cách. Bà C không biết giao dịch vay tiền giữa bà E và bà A, bà E nhận số tiền 2.800.000.000 đồng từ bà A nhưng cũng không giao lại cho bà C nên bà C không có nghĩa vụ trả số tiền này cho bà A như án sơ thẩm đã tuyên. Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà E và bà A, bà C không có nghĩa vụ trả lại số tiền 2.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà A. Yêu cầu bà A phải trả lại bản chính giấy tờ căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 cho bà C. Bà C không có yêu cầu gì khác. Căn nhà này là tài sản của bà C, không có ai đóng góp công sức gì trong việc tạo lập, xây dựng nhà; từ ngày xây dựng đến nay cũng không sửa chữa gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Ngọc M, bà Trần Thị Ngọc S (có bà Trần Thị Xuân C giám hộ) trình bày: Nhà, đất số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 là tài sản của bà C , không có ai đóng góp công sức gì trong việc tạo lập, xây dựng nhà; từ ngày xây dựng đến nay cũng không sửa chữa gì; các ông bà có cùng ý kiến như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã trình bày.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự 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.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong thời hạn luật định; quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn luật định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút đơn kháng cáo nên căn cứ Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến và tranh luận, Viện kiểm sát xin rút toàn bộ yêu cầu kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 01/KNPT-VKS ngày 09/02/2015 của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần bản án sơ thẩm bị kháng nghị.

Về nội dung: Nguyên đơn là Bà Trần A (có bà Cao Thị B đại diện theo ủy quyền) yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 15/10/2008 giữa bà Trần Thị Xuân C (do Bà Võ Thị Lệ E đại diện) và bà A. Phía bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà. Hợp đồng mua bán nhà giữa các bên không thể thực hiện là do hiện trạng thực tế khác so với hợp đồng mua bán nhà, công văn của Ủy ban nhân dân Quận 6 cũng trả lời phía nguyên đơn là không thể hoàn công; nên căn cứ Điều 417 và Điều 425 của Bộ luật dân sự 2005 thì việc các đương sự xin hủy hợp đồng là phù hợp. Trường hợp này, tại thời điểm mua bán cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện, nên yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà của bà A và bà C là có căn cứ chấp nhận, bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa các bên vô hiệu là không đúng nên sửa án sơ thẩm về phần này. Bà E ký hợp đồng bán căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 của bà C cho bà A dựa trên hợp đồng ủy quyền hợp pháp của bà C , nên bà C phải hoàn trả cho bà A số tiền mua bán nhà là 2.800.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên, nên kháng cáo của bị đơn không chấp nhận trả số tiền này cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Xét về lỗi: Khi biết bà E bán căn nhà của mình cho bà A, bà C không tranh chấp đề yêu cầu hủy hợp đồng mua bán này mà ngược lại vào các ngày 02/7/2009

và 15/7/2009 bà C đã cùng bà E đến nhà bà A yêu cầu mua lại nhà với giá ban đầu là 3.650.000.000 đồng, sau đó giảm còn 3.200.000.000 đồng; nhưng bà C không thực hiện nên việc mua lại nhà không thành. Vì vậy, kể từ thời điểm bà C thỏa thuận mua lại nhà từ bà A, thì bà C hoàn toàn có lỗi làm cho việc mua bán nhà không thực hiện được, nên bà C phải bồi thường thiệt hại cho bà A.

Về giá trị nhà thời điểm hiện nay, lẽ ra các bên tự thỏa thuận về giá hoặc yêu cầu định giá để tính thiệt hại theo quy định nhưng các bên không biết giá, không yêu cầu định giá, thẩm định giá và thực tế nhà không đúng hiện trạng ban đầu nên không có cơ sở định giá. Phía bà A yêu cầu bà C bồi thường bằng cách tính lãi theo lãi suất 7%/năm tính từ tháng 09 năm 2009 đến tháng 12 năm 2014 là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Bà C và bà E cho rằng hợp đồng mua bán nhà là giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà E và bà A, bà C không ủy quyền cho bà E mua bán nhà và bà C cũng không được đọc lại, không được công chứng viên đọc lại cho nghe nội dung ủy quyền; nhưng bà C và bà E không có chứng cứ chứng minh, lời khai nói trên của các đương sự cũng không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên không chấp nhận.

Từ các nhận định nói trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 giữa bà C (có bà E đại diện) và bà A; buộc bà A trả lại bản chính các giấy tờ nhà cho bà C; buộc bà C trả cho bà A số tiền 2.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi theo lãi suất 7%/năm trên số tiền 2.800.000.000 đồng từ tháng 09 năm 2009 đến tháng 12 năm 2014, thành tiền là 1.039.360.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 26/01/2015, Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 02/02/2015, nguyên đơn và bị đơn nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 09/02/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 01/KNPT-VKS. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 29/01/2015, Bà Võ Thị Lệ E là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo. Bà E đã nhận thông báo đóng tiền tạm ứng án phí ngày

29/01/2015 (bút lục 263), nhưng bà E không đóng tiền tạm ứng án phí, nên không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn – Bà Trần A (ủy quyền cho bà Cao Thị B đại diện) xin rút đơn kháng cáo và các yêu cầu kháng cáo, nên căn cứ điểm b Khoản 1 và Khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị rút toàn bộ yêu cầu kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 01/KNPT-VKS ngày 09/02/2015 của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần bản án sơ thẩm bị kháng nghị.

Nguyên đơn – Bà Trần A ủy quyền cho bà Cao Thị B đại diện, bị đơn – bà Trần Thị Xuân C ủy quyền cho ông Trương Vinh D đại diện, Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Phan Thị K đại diện; các văn bản ủy quyền hợp lệ, nên chấp nhận.

Bà Trang và ông L có đơn xin vắng mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Bà E và người đại diện của bà E là ông Trường, ông Hồ, bà O, bà P, bà Q đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên căn cứ vào Khoản 2, Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều không yêu cầu tòa án áp dụng các quy định của pháp luật về thời hiệu khởi kiện, nên không xem xét. Tại cấp sơ thẩm, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”; tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là xin hủy hợp đồng mua bán nhà, bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án để xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung: Bà Trần Thị Xuân C là chủ sở hữu nhà đất số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0001/2006/GCN, do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho bà C ngày 04/5/2007. Vì vậy, bà C có toàn quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình. Diện tích nhà, đất ghi trong giấy chứng nhận là: Nhà cấp 3, 01 tầng, kết cấu tường gạch, cột gạch, mái ngói; diện tích sàn 80,68m²; diện tích đất 96m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 27 (BĐĐC), Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/8/2007, bà C đã bán một phần căn nhà này cho

người khác nên diện tích nhà đất còn lại là: Diện tích xây dựng và diện tích sử dụng: 62,95m²; diện tích đất: 78,27m²; đã cập nhật thay đổi ngày 04/9/2007.

Ngày 30/7/2008, tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh, bà Trần Thị Xuân C lập giấy ủy quyền (số 026314, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD) cho Bà Võ Thị Lệ E được quyền thay mặt và nhân danh bà C quản lý, sử dụng, xây dựng, cho thuê, thế chấp, bán hoặc tặng cho nhà đất số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn ủy quyền 05 năm. Hợp đồng ủy quyền phù hợp quy định tại Điều 581, Điều 582 và từ Điều 584 đến Điều 587 của Bộ luật dân sự năm 2005, nên có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết.

Bà C trước đây cho rằng bà chỉ ủy quyền cho bà E làm thủ tục hoàn công nhà, không ủy quyền cho bà E bán nhà, nay lại cho rằng bà ủy quyền cho bà E để vay số tiền 500.000.000 đồng của bà E ; bà C không được giải thích hay đọc lại văn bản ủy quyền. Bà E có cùng ý kiến với bà C và cho rằng việc ủy quyền bán nhà là do bà E yêu cầu công chứng viên ghi thêm vào, bà C không được biết. Tuy nhiên, phía cuối hợp đồng ủy quyền bà C và bà E cùng viết “*đã đọc và đồng ý*”; bà C và bà E cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai nói trên của mình. Hơn nữa, lời khai của phía bà C không thống nhất, khi thì cho rằng bà C ủy quyền cho bà E để hoàn công nhà, khi lại cho rằng ủy quyền để vay tài sản. Mặt khác, bà C và bà E còn cho rằng sau khi ký hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2008, thì bà C và bà E không gặp nhau nên bà C không biết về nội dung ủy quyền; nhưng căn cứ giấy nhận tiền (BL 258) do bà C cung cấp cũng như lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà C tại phiên tòa, thì vào ngày 31/7/2008 bà C có vay của bà E số tiền 500.000.000 đồng. Vì vậy, lời khai trên của bà C và bà E là không có căn cứ.

Ngày 15/8/2008, tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, bà E đại diện bà C ký hợp đồng mua bán số 035881/HĐ-MBN với nội dung: Bà C (do bà E đại diện) bán cho Bà Trần A nhà đất tại số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, với số tiền là 2.800.000.000 đồng. Nhà đất theo hợp đồng mua bán có diện tích: nhà 62,95m², kết cấu tường gạch, cột gạch, mái ngói, 01 tầng (nhà cấp 3), tọa lạc trên phần đất diện tích 78,27m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 27 (BĐĐC), Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét về hình thức, Hợp đồng mua bán nhà đã được Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận (số công chứng 035881, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD); bà A đã giao cho bà E số tiền mua nhà là 2.800.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng mua bán nhà. Tại thời điểm giao kết, bà E được chủ sở hữu là bà C ủy quyền hợp lệ, bà E và bà A có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc bà E (đại diện bà C) ký hợp đồng bán nhà cho bà A hoàn toàn phù hợp với phạm vi và thời hạn ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền giữa bà C và bà E, phù hợp quy định tại các Điều 139, 142, 143 và Khoản 2 Điều 144 của Bộ luật dân sự năm 2005. Bà C biết rõ việc bà đã ủy quyền cho bà E bán căn nhà của mình nên vào các ngày

02/7/2009 và 15/7/2009 bà C đã cùng với bà E đến nhà bà A để xin mua lại căn nhà với giá ban đầu là 3.650.000.000 đồng, sau đó giảm còn 3.200.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng; nhưng bà C không thực hiện việc đặt cọc nên việc mua lại nhà không thành. Vì vậy, căn cứ Khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 thì hợp đồng mua bán nhà giữa bà C (có bà E đại diện) và bà A đã có hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết.

Tuy nhiên, trước khi lập hợp đồng ủy quyền cho bà E thì bà C đã xây dựng lại nhà từ 01 tầng thành 3,5 tầng, chưa làm thủ tục hoàn công nên hiện trạng nhà (phần xây dựng) ghi trong hợp đồng mua bán không phù hợp với hiện trạng thực tế. Nay, bà A yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, bà C và bà E cũng đồng ý; phía bà C có yêu cầu phản tố đề nghị bà A trả lại bản chính giấy tờ căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, nguyên đơn là bà A đồng ý. Xét, thỏa thuận nói trên của đương sự phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận; bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán nhà vô hiệu là không đúng, nên sửa án sơ thẩm về phần này.

Quá trình giải quyết vụ án, bà E thừa nhận đã nhận số tiền 2.800.000.000 đồng do bà A giao, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp (bút lục 136) cũng thể hiện vào ngày 15/10/2008 (cùng ngày ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng số 2) bà E đã nhận số tiền bán nhà ghi trong hợp đồng mua bán nhà là 2.800.000.000 đồng. Tại Khoản 3 của hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2008 giữa bà C và bà E xác định *“Tiền thu được từ việc thực hiện các hành vi đã được ủy quyền nêu trên, bên B sẽ giao lại cho bên A sau này”*, nên việc bà E có giao lại cho bà C số tiền này hay không là quan hệ giữa bà E và bà C, không liên quan đến bà A. Tại Khoản 4 Điều 139 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về đại diện như sau: *“Người được đại diện có quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch dân sự do người đại diện xác lập”*. Như đã phân tích ở trên, hợp đồng ủy quyền giữa bà C với bà E là hợp pháp; bà E ký hợp đồng bán căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6 cho bà A phù hợp quy định của pháp luật, phù hợp nội dung và phạm vi ủy quyền, nên căn cứ Khoản 2 Điều 586 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì bà C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà A số tiền 2.800.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên kháng cáo của bà C không chấp nhận trả số tiền này cho bà A là không có căn cứ chấp nhận. Quan hệ nghĩa vụ giữa bà C và bà E được giải quyết trong một vụ án khác khi các bên có yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2008, căn nhà 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã được bà C xây dựng 3,5 tầng (giấy chứng nhận quyền sở hữu chỉ có 01 tầng); bà A cho rằng bà đã đi xem nhà trước khi mua nhưng hiện trạng nhà khác so với thực tế, bà A và bà C (có bà E đại diện) biết rõ điều này nhưng hai bên vẫn ký hợp đồng công chứng để mua bán nhà theo hiện trạng cũ, nên tại thời điểm mua bán bà A và bà C (có bà E đại diện) đều có lỗi, mức độ lỗi ngang nhau nên không ai phải bồi thường cho ai.

Tuy nhiên, sau khi biết bà E bán nhà cho bà A, bà C cho rằng bà E đã cấu kết với bà A để lừa bà C, nhưng bà C không có bất kỳ hành vi nào khởi kiện hay tố cáo bà E ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu hủy văn bản ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà. Ngược lại, bà C lại cùng bà E đến gặp bà A để thương lượng mua lại nhà với giá lần lượt là 3.650.000.000 đồng và 3.200.000.000 đồng vào các ngày 02/7/2009 và 15/7/2009. Với 02 thỏa thuận này chứng tỏ, bà C hiểu và biết rõ việc giao dịch mua bán nhà giữa bà E và bà A trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của bà C và việc mua bán đã được công chứng hợp pháp. Chính bà C cũng thừa nhận điều này tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất (bút lục 530) khi cho rằng: sau khi biết bà E bán nhà của mình, sau khi được Luật sư giải thích bà đã đến nhà bà A để ký 02 văn bản thỏa thuận mua lại nhà. Như vậy, kể từ ngày ký thỏa thuận mua lại nhà từ bà A, bà C đã mặc nhiên thừa nhận việc mua bán nhà giữa bà E với bà A là hợp pháp, bà C thỏa thuận với bà A về việc mua lại nhà nhưng bà C không thực hiện việc đặt cọc theo cam kết, nên hai bên không tiến hành được thủ tục mua bán nhà theo quy định, lỗi này là của bà C. Mặt khác, theo hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2008, thì bên bán phải tạo điều kiện cho bên mua hoàn thành thủ tục trước bạ và đăng ký sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi mua bán bà C chưa làm thủ tục bổ sung về tình trạng nhà ở, đất ở theo hiện trạng thực tế nên bà A không tiến hành được thủ tục đăng bộ theo quy định, lỗi này của bên bán nhà là bà C (do bà E đại diện). Vì vậy, bà C phải bồi thường các thiệt hại xảy ra cho bà A. Do các bên đương sự không thỏa thuận được về giá, không yêu cầu định giá, thẩm định giá; hơn nữa hiện trạng nhà không đúng thực tế nên Hội đồng định giá cũng không tiến hành định giá được, vì vậy việc bà A yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi trên số tiền mua nhà là 2.800.000.000 đồng, theo lãi suất 7%/năm (tức 0,58%/tháng) từ tháng 9 năm 2009 (sau ngày bà C cam kết mua lại nhà) đến tháng 12 năm 2014 (trước ngày xét xử sơ thẩm 26/01/2015), số tiền lãi là: 1.039.360.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc bà C không đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Xét ý kiến của bà C và bà E, cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa bà E (đại diện bà C) và bà A là giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 2.800.000.000 đồng giữa bà E và bà A, thấy rằng:

Bà E và bà C không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào có liên quan đến việc vay tiền giữa bà E với bà A như: hợp đồng vay, giấy trả lãi, vv ngoại trừ giấy nhận số tiền 2.800.000.000 đồng do bà E lập cho bà C vào ngày 15/10/2008. Biên nhận tiền này được bà E lập ngày 15/10/2008, cùng ngày ký hợp đồng mua bán nhà giữa bà C (có bà E đại diện) với bà A. Số tiền này cũng trùng khớp với tiền mua bán nhà mà bà C (có bà E đại diện) với bà A thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà. Bà A cũng không thừa nhận đây là tiền bà A cho bà E vay. Vì vậy,

không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bà C và bà E cho rằng hợp đồng mua bán nhà là giả cách để che giấu quan hệ vay tiền giữa bà E và bà A.

Xét “Giấy cam kết” do bà E lập các ngày 15/7/2009, 15/8/2009, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đây không phải là văn bản thỏa thuận giữa 03 bên: bà E, bà A và bà C mà đây là bản cam kết do bà E lập. Như đã phân tích ở trên, bà E và bà C đều không chứng minh được có việc vay tiền giữa bà E với bà A. Bà A có lời khai cho rằng, tại thời điểm lập giấy cam kết, bà A biết căn nhà mình mua không thể đăng bộ do diện tích thực tế khác với giấy chứng nhận, nên chỉ muốn lấy lại tiền một cách nhanh nhất; trong khi đó bà E lại thừa nhận là bà đang giữ số tiền 2.800.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho bà A trong vòng một tháng, nên bà A đã ký vào giấy cam kết do bà E lập. Lời khai này của bà A là có căn cứ, bởi lẽ giấy cam kết này cũng được lập cùng ngày với bản thỏa thuận mua lại nhà của bà C đối với bà A ngày 15/7/2009, giá 3.200.000.000 đồng. Mặt khác, nếu cho rằng các giấy cam kết này là thỏa thuận giữa ba bên, theo đó bà A đồng ý để bà E trả cho bà A số tiền 2.800.000.000 đồng, thì thỏa thuận này cũng có thời hạn 01 tháng, từ ngày 15/8/2009 đến 15/9/2009. Nay thời hạn này đã hết, bà E không trả tiền như đã cam kết nên bà A có quyền yêu cầu người ủy quyền là bà C trả lại cho bà A số tiền 2.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại như đã phân tích.

Với những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đối với phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là có căn cứ, nên chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần A phải nộp tính trên số tiền không được chấp nhận là 162.400.000 đồng và án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng do chấp nhận yêu cầu phản tố hoàn trả bản chính giấy tờ nhà cho bị đơn, án phí là: 8.320.000 đồng; bà Trần Thị Xuân C phải nộp tính trên số tiền phải trả cho bà A là 3.839.360.000 đồng, án phí là: 108.787.200 đồng. Hoàn trả cho bà A và bà C tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn rút đơn kháng cáo tại phiên tòa nên phải nộp 200.000 đồng; bị đơn không phải nộp, hoàn trả cho bị đơn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào các Điều 139, 142, 143, 144, 450, 451, 452, 453, 454, 581, 582 và từ Điều 584 đến Điều 587 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Khoản 2 và Khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết 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 đính kèm danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – Bà Trần A (có bà Cao Thị B đại diện theo ủy quyền) và Quyết định kháng nghị số 01/KNPT-VKS ngày 09/02/2015 của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Trần Thị Xuân C (có ông Trương Vinh D đại diện theo ủy quyền). Sửa bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng số 035881/HĐ-MBN) do Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 15/10/2008, giữa bên bán là bà Trần Thị Xuân C do Bà Võ Thị Lệ E đại diện với bên mua là Bà Trần A.

2. Buộc bà Trần Thị Xuân C chịu trách nhiệm thanh toán số tiền bán căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Trần A với số tiền là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do chậm thanh toán cho bà A với số tiền là 1.039.360.000 (Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn) đồng; Tổng cộng hai khoản là: 3.839.360.000 (Ba tỷ tám trăm ba mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn) đồng. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bà Trần A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Xuân C chưa thi hành án hoặc thi hành không đầy đủ các khoản tiền nói trên, thì bà C còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được tính theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Trần A về việc buộc bà Trần Thị Xuân C thanh toán số tiền chậm trả từ tháng 11 năm 2008 đến tháng 08 năm 2009 là 162.400.000 (Một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm ngàn) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Xuân C về việc yêu cầu Bà Trần A giao trả bản chính giấy chủ quyền căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và Thông báo nộp lệ phí trước bạ.

Buộc Bà Trần A có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thị Xuân C bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0001/2006/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Xuân C ngày 04/5/2007, cập nhật biến động ngày 04/9/2007 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 0174/TB-CCT Q6 ngày 12/01/2007 của Chi cục Thuế Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (căn nhà số 115 Minh Phụng, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh) ngay sau khi bà C thi hành các khoản tiền trên cho bà A.

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

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần A phải nộp 8.320.000 (Tám triệu ba trăm hai mươi ngàn) đồng. Hoàn trả cho Bà Trần A số tiền tạm ứng án phí mà bà A đã nộp (có ông Nguyễn Hoàng Hải nộp thay) là 23.600.000 (Hai mươi ba triệu sáu trăm ngàn) đồng theo biên lai số AC/2012/06982 ngày 19/11/2014 và 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai số AC/2012/06981 ngày 19/11/2014, cùng của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Xuân C phải nộp 108.787.200 (Một trăm lẻ tám triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm) đồng. Hoàn trả cho bà Trần Thị Xuân C số tiền tạm ứng án phí là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng mà bà C đã nộp theo biên lai số AA/2016/0028536 ngày 20/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần A phải nộp 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng mà bà A đã nộp (có ông Nguyễn Hoàng Hải nộp thay) theo biên lai số 07311 ngày 04/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Xuân C không phải nộp. Hoàn trả cho bà Trần Thị Xuân C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng mà bà C đã nộp theo biên lai số AA/2016/0028542 ngày 21/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 6, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T/25).

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

Trịnh Thị Ánh