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: 744/2018/DS-PT
Ngày: 15/8/2018
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Trịnh Đắc Phú**

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thùy** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/8/2018 và ngày 15/8/2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 263/2018/TLPT-DS ngày 18/6/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Z bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2816/2018/QĐ-PT ngày 26/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5509/2018/QĐ-PT ngày 19/7/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1973 (vắng mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông Dương Thế L, sinh năm 1986
Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Dương Khánh L1 (xin vắng)

Bị đơn: Ông **Lâm Văn P**, sinh năm 1951 (có mặt)
Tạm trú: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Thị N, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lâm Hoàng A, sinh năm 1970 (vắng mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà N, ông A: ông Dương Thế L, sinh năm 1986 (có mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị X, sinh năm 1958 (vắng mặt)
4. Ông Lâm Sơn C, sinh năm 1984 (vắng mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của bà X, ông C: Ông Lâm Văn P, sinh năm 1951 (có mặt)
Tạm trú: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Lâm Thị Ngọc T, sinh năm 1977 (có mặt)
Tạm trú: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lâm Thị Xuân T1, sinh năm 1980 (vắng mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Lâm Thị Ngọc T, sinh năm 1977 (có mặt)
Tạm trú: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1975 (vắng mặt)
8. Trẻ Trần Lâm Toàn N1, sinh năm 2004 (vắng mặt)
9. Trẻ Trần Lâm Toàn M, sinh năm 2006 (vắng mặt)
Đại diện theo ủy quyền của ông Q, đại diện theo pháp luật của trẻ N1 và trẻ M: Bà Lâm Thị Ngọc T, sinh năm 1977 (có mặt)
Tạm trú: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH
Đại diện theo pháp luật: ông Trần Can L1, sinh năm 1957 (vắng mặt)
Đại diện theo ủy quyền của bà L1: ông Trần Hải V, sinh năm 1984 (xin vắng).
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Lâm Văn D, sinh năm 1969 (xin vắng)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Trong đơn khởi kiện ngày 20/7/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/7/2017 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Đ do ông Dương Thế L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 27/5/2012 bên bán gồm ông Lâm Văn P cùng vợ là bà Trần Thị X và các con là Lâm Thị Ngọc T, Lâm Thị Xuân T1 và Lâm Sơn C có ký thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà và đất diện tích 95m^2 thuộc thửa 1583-135, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ số X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000 đồng cho bên mua gồm bà Lê Thị Đ, ông Lâm Hoàng A và bà Lâm Thị N. Nguồn gốc nhà đất nêu trên do ông P và bà X nhận chuyển nhượng của Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH (gọi tắt là Doanh nghiệp GH). Các bên thỏa thuận thanh toán số tiền mua bán làm 03 lần và phía bà Đ đã thanh toán cho bên ông P 02 lần tiền tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) với thời gian như sau:

+ Lần 01 thanh toán 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng);
+ Lần 02 thanh toán 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Cả 02 lần thanh toán tiền đều do bà X ký nhận trực tiếp trong giấy thỏa thuận mua bán nhà. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận sẽ giao sau khi hoàn tất hồ sơ mua bán giữa 03 bên là bên bán, bên mua và Doanh nghiệp GH, nhưng không thỏa thuận cụ thể thời gian công chứng hợp đồng và làm thủ tục sang tên. Đồng thời, do chỗ thân quen nên bên mua đồng ý cho bên bán được ở lại căn nhà nêu trên để phụng dưỡng bà Trần Thị H là mẹ ruột của ông P đến khi chết và đồng ý cho bên bán thời gian được quyền bán nhà đất cho bên thứ ba với điều kiện bên bán phải trả cho bên mua lãi suất 1,4%/tháng đối với số tiền đã nhận. Tuy N, năm 2014 bà H chết, phía bên mua yêu cầu bên bán tiếp tục thực hiện hợp đồng, bên mua sẽ giao tiếp số tiền còn lại, nhưng bên bán không đồng ý. Hiện nay nhà đất tranh chấp bên gia đình ông P đang quản lý, sử dụng, Doanh nghiệp GH vẫn còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính của Giấy chứng nhận bà Đ đang giữ.

Ngoài ra, ông đại diện bà Lê Thị Đ xác định bà Đ có giao cho bà Trần Thị X số tiền 800.000.000 đồng, bà X có ký tên nhận trong tờ thỏa thuận mua bán nhà, chứ không có sự việc cấn trừ tiền nợ hụi như lời bà Trần Thị X trình bày.

Nay ông Dương Thế L đại diện bà Lê Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Hủy hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất giữa bà Lê Thị Đ, bà Lâm Thị N, ông Lâm Hoàng A với ông Lâm V P, bà Trần Thị X, bà Lâm Thị Ngọc T, bà Lâm Thị Xuân T1, ông Lâm Sơn C đối với nhà đất diện tích 95m^2 thuộc thửa 1583-135, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ số 54 đường số 2, khu dân cư GH, X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh do Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, chỉ yêu cầu ông Lâm Văn P, bà Trần Thị X, bà Lâm Thị Ngọc T, bà Lâm Thị Xuân T1 và ông Lâm Sơn C trả cho bà Đ số tiền đã thanh toán là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi

từ ngày 12/01/2015 đến ngày Tòa án xét xử xong với mức lãi suất 9%/năm, tính đến ngày 10/5/2018 là 299.500.000 đồng;

3. Đồng ý giao trả lại cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W692078, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00103/a.QSDĐ/1944/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH ngày 30/6/2003 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Lâm Văn P trình bày:

Ông thừa nhận vào tháng 5/2012 (không nhớ rõ ngày) ông cùng với vợ là bà Trần Thị X và các con là Lâm Thị Ngọc T, Lâm Thị Xuân T1 và Lâm Sơn C có ký tên thỏa thuận bán căn nhà và đất tích 95m^2 thuộc thửa 1583-135, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ số 54 đường số 2, khu dân cư GH, X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000 đồng cho bà Lê Thị Đ, ông Lâm Hoàng A và bà Lâm Thị N. Các bên thỏa thuận thanh toán tiền mua bán nhà làm 03 lần: lần 01 là 200.000.000 đồng, lần 02 là 800.000.000 đồng và lần 03 là 1.000.000.000 đồng, nhưng không thỏa thuận cụ thể thời gian giao tiền cũng như không thỏa thuận thời gian công chứng hợp đồng và làm thủ tục sang tên. Ngoài thỏa thuận mua bán nhà thì các bên còn thỏa thuận cho gia đình ông được ở lại căn nhà này đến khi bà Trần Thị H chết và cho phép gia đình ông được bán nhà cho bên thứ ba. Khoảng 02 ngày sau khi ký hợp đồng thì bà Đ có giao 200.000.000 đồng do bà X và bà T nhận, sau đó thì không giao thêm bất kỳ số tiền mua bán nhà nào. Ông cũng không nhận thêm bất kỳ số tiền nào từ bà Lê Thị Đ, ông Lâm Hoàng A và bà Lâm Thị N. Sau 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán thì con ông là Lâm Thị Ngọc T có điện thoại cho ông Lâm Hoàng A để hỏi lý do vì sao vẫn chưa thanh toán tiếp số tiền mua bán nhà thì được ông Lâm Hoàng A trả lời rằng việc thanh toán tiền mua bán sẽ do bà Lê Thị Đ có trách nhiệm thực hiện nên bà T mới tiếp tục điện thoại cho bà Đ thì bà Đ nói số tiền mua bán nhà 800.000.000 đồng sẽ được cấn trừ vào số tiền nợ hụi mà vợ ông là bà Trần Thị X đã nợ bà Đ. Ông không đồng ý việc cấn trừ nợ này vì nguồn gốc phần đất này là do ông và bà X mua của Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH để cho con là Lâm Thị Ngọc T vào năm 2002, đến năm 2003 thì mẹ ông là bà H mới cho T tiền xây dựng nhà để ở nên nhà đất này không phải là tài sản của ông mà là tài sản của con ông là T. Hiện nay Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất đang tranh chấp; gia đình ông đag quản lý, sử dụng gồm ông, vợ ông là bà Trần Thị X, con ông là Lâm Thị Ngọc T, con rể là Trần V Q, cháu ngoại Trần Lâm Toàn N1 và Trần Lâm Toàn M.

Nay ông có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ như sau:

1. Ông đồng ý hủy hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất giữa bà Lê Thị Đ, bà Lâm Thị N, ông Lâm Hoàng A với ông Lâm Văn P, bà Trần Thị X, bà Lâm

Thị Ngọc T, bà Lâm Thị Xuân T1, ông Lâm Sơn C đối với nhà đất diện tích 95m^2 thuộc thửa 1583-135, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ số X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh do Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Ông đồng ý trả cho bà Lê Thị Đ số tiền 200.000.000 đồng, không đồng ý trả cho bà Đ 1.000.000.000 đồng và tiền lãi;

3. Ông đồng ý việc bà Lê Thị Đ giao trả lại cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W692078, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00103/a.QSDĐ/1944/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH ngày 30/6/2003.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L1 quan bà Lâm Thị Ngọc T trình bày:

Bà là con ruột của ông Lâm Văn P và bà Trần Thị X. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà là ông Lâm Văn P và bà Trần Thị X mua của Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH cho bà vào năm 2002 nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất ngày 07/02/2002 với Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH thì bà là người trực tiếp ký tên. Sau đó bà nội của bà là bà Trần Thị H cho bà tiền để xây dựng nhà. Việc ông P, bà X cho bà đất và bà H cho bà tiền chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L1 quan ông Lâm Hoàng A và bà Lâm Thị N có ông Dương Thế L đại diện trình bày:

Ông đại diện cho ông Lâm Hoàng A và bà Lâm Thị N có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ như sau:

Thống nhất với yêu cầu của bà Đ, đồng ý để bà Đ nhận tiền từ gia đình bà X trả vì bà Đ là người giao tiền.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L1 quan bà Trần Thị X và ông Lâm Sơn C do ông Lâm Văn P đại diện trình bày:

Ông đại diện bà Trần Thị X và ông Lâm Sơn C xác định bà X và ông C có ký tên bên bán trong tờ thỏa thuận mua bán nhà. Bà X có ký nhận số tiền 200.000.000 đồng trong tờ thỏa thuận mua bán nhà; đối với số tiền 800.000.000 đồng thì bà X có ký tên, nhưng thực tế bà X không nhận số tiền này từ bà Đ. Việc bà X ký tên là do tin tưởng bà Đ, bà Đ bảo bận công việc không giao tiền được nên yêu cầu bà X ký trước vào giấy, bà Đ sẽ giao tiền sau, nhưng sau đó bà Đ không giao tiền mà nói là trừ tiền nợ hụi của bà X đối với bà Đ. Để ghi nhớ việc tiền hụi bà X nợ bà Đ, ông Hoàng A và bà N thì bà X có ghi thêm dòng chữ

"về hụi 15 tây" vào bản chính của tờ giấy thỏa thuận mua bán nhà mà phía bên mua giao cho bên bán giữ.

Bà X, ông C thống nhất trình bày của ông P.

Bà Lâm Thị Ngọc T là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Lâm T N1, trẻ Trần Lâm Thảo M và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Xuân T1, ông Trần Văn Q trình bày:

Thống nhất trình bày của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Can L1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH do ông Trần Hải V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2003, Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Lân Thị Ngọc T diện tích 95m^2 thuộc thửa 1583-135, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ số X, xã Y, huyện Z và đã thanh toán đủ tiền. Sau khi doanh nghiệp giao đất, bà T đã thuê Công ty xây dựng nhà để ở. Đến năm 2012, bà T và bà Lê Thị Đ đến doanh nghiệp để thỏa thuận chuyển đổi hợp đồng hợp tác đầu tư đối với phần đất mà doanh nghiệp đã giao cho bà T nên doanh nghiệp làm hợp đồng hợp tác cho bà Lê Thị Đ đứng tên. Phần thu tiền bán đất của bà T được doanh nghiệp hợp thức hóa cho bà Đ, chứ doanh nghiệp không nhận được bất cứ sớ tiền nào của bà Đ. Tại thời điểm doanh nghiệp ký hợp đồng hợp tác đầu tư với bà Đ có bà T chứng kiến và được sự đồng ý của bà T. Hiện nay, doanh nghiệp vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất doanh nghiệp đã giao cho bà T giữ, sau đó bà T có giao cho bà Đ giữ hay không thì doanh nghiệp không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ đối với ông Lâm Văn P, ông đại diện Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này; doanh nghiệp đồng ý nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W692078, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00103/a.QSDĐ/1944/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH ngày 30/6/2003 do bà Đ giao trả. Ngoài ra, do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải cũng như xét xử tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm V D trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị Đ. Vào năm 2012, ông có chở bà Đ đến gặp ông Lâm Văn P để thỏa thuận mua bán nhà và có chở bà Đ đến giao tiền mua nhà cho gia đình ông P 02 lần, lần 01 giao số tiền 200.000.000 đồng, lần 02 giao số tiền 800.000.000 đồng. Ông chỉ chở bà Đ tới nhà ông P giao tiền, ông không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa bà Đ với ông P và gia đình ông P. Ngoài ra, ông không biết sự việc gì giữa bà Đ với gia đình ông P; đồng thời do bận công

việc nên ông xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải cũng như xét xử tại Tòa án.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" đối với ông Lâm Văn P.

Hủy "Thỏa thuận mua bán nhà" lập ngày 27 tháng 5 năm 2012 giữa ông Lâm Văn P, bà Trần Thị X, bà Lâm Thị Ngọc T, bà Lâm Thị Xuân T1, ông Lâm Sơn C với bà Lê Thị Đ, ông Lâm Hoàng A, bà Lâm Thị N.

2. Buộc ông Lâm Văn P, bà Trần Thị X, bà Lâm Thị Ngọc T có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Đ số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lâm Văn P có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Đ chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền là 29.548.386 đồng (Hai mươi chín triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn ba trăm tám mươi sáu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Lê Thị Đ có trách nhiệm giao trả lại cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W692078, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00103/a.QSDĐ/1944/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH ngày 30/6/2003.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 30/5/2018 nguyên đơn bà Lê Thị Đ có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về đòi tiền lãi, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo đòi phía bị đơn số tiền 01 tỷ đồng.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông L đại diện bà Đ, bà N, ông A yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Đ buộc ông P, bà X, bà T phải trả lại số tiền mua bán nhà đất đã nhận là 01 tỷ đồng cho bà Đ với căn cứ là ký nhận tiền của bà X tại giấy tay thỏa thuận mua bán nhà ngày 27/5/2012 như sau: ngày 27/5/2012 nhận 200 triệu đồng, ngày 30/5/2012 nhận 800 triệu đồng.

Ông P và là đại diện cho bà X, ông C; bà T và là đại diện cho ông Q, bà T1, trẻ N1, trẻ M không đồng ý với yêu cầu của phía bà Đ, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Những người khác xin vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn xin vắng mặt và có bài bào chữa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự, luật sư đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi tiền lãi, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bà X, ông P, bà T, bà T1, ông C trả lại số tiền 200 triệu đồng, riêng bà X phải trả lại cho bà Đ 800 triệu đồng với căn cứ là thừa nhận của bà X, ông P, bà T, bà T1, ông C có nhận của bà Đ số tiền 200 triệu đồng, cá nhân bà X ký nhận ngày 30/5/2012 nhận của bà Đ số tiền 800 triệu đồng, những người khác trong gia đình không thừa nhận nên một mình bà X phải chịu trách nhiệm.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc không đòi tiền lãi của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội, có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào giấy thỏa thuận mua bán nhà ngày 27/5/2012 ký giữa bà Đ, ông A, bà N với ông P, bà X, bà T, bà T1, ông C thì đôi bên thỏa thuận mua bán nhà đất tại số X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 02 tỷ đồng, ở phần ký nhận tiền bà X nhận hai lần: ngày 27/5/2012 nhận 200 triệu đồng, ngày 30/5/2012 nhận 800 triệu đồng. Các ông bà P, X, T, T1, C thừa nhận và chịu trách nhiệm đối với số tiền 200 triệu đồng. Số tiền 800 triệu đồng bà X ký nhận những người trong gia đình bà không thừa nhận, không chịu trách nhiệm nên buộc bà X phải trả lại cho bà Đ.

Xét phía bà X không có chứng cứ chứng minh số tiền 800 triệu đồng này ký mà không nhận tiền sau đó bà Đ nói trừ vào tiền hụi, phía bà Đ xác định bà X ký nhận có ghi ở giấy mua bán nhà là tiền mặt, còn phần bà X ghi thêm "(về hụi) 15 tây" chỉ có ở giấy phía bà X giữ, các bản chính phía bà Đ giữ không ghi nội dung này.

Xét các bên đều thống nhất chấm dứt hợp đồng đã ký nên ghi nhận.

Các bên chỉ tranh chấp số tiền đã giao nhận với nhau.

Tại cấp sơ thẩm bà Đ có yêu cầu tính lãi đối với số tiền 01 tỷ đồng theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm từ ngày 12/01/2015 đến ngày 10/5/2018 là 299.500.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có thiếu sót. Tuy N tại cấp phúc thẩm bà Đ đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không đòi tính lãi nên không xét.

Do những người liên quan về phía bà Đ thống nhất yêu cầu của bà Đ đồng ý để một mình bà Đ nhận lại tiền nên không cần thiết phải ghi tên tất cả những người liên quan về phía bà Đ được nhận lại tiền trong bản án.

Xét thấy cần phải buộc bà Đ sang tên lại hợp đồng hợp tác đầu tư cho phía ông P, bà X, bà T, bà T1, ông C thì mới giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

Xét tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá bà Đ yêu cầu để phục vụ cho yêu cầu tiếp tục hợp đồng mua bán nhà nhưng sau đó bà Đ thay đổi yêu cầu thành hủy hợp đồng mua bán nhà, chỉ đòi tiền đã giao và tiền lãi, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Vì vậy bà Đ phải chịu chi phí này.

Do vậy chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ, sửa án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông P sinh năm 1951 theo quy định tại Luật Người cao tuổi và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì ông P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà X, bà T, bà T1, ông C hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên Hội đồng xét xử giảm ½ án phí.

Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 127, 137, 305, 424, 450 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Đ.

Sửa án sơ thẩm:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Chấm dứt và hủy bỏ việc mua bán nhà đất số X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị Đ, ông Lâm Hoàng A, bà Lâm Thị N với ông Lâm Văn P, bà Trần Thị X, bà Lâm Thị Ngọc T, bà Lâm Thị Xuân T1, ông Lâm Sơn C theo "Thỏa thuận mua bán nhà" lập ngày 27/5/2012.

2. Ghi nhận việc bà Lê Thị Đ giao trả lại cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W692078, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00103/a.QSDĐ/1944/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng và Kinh doanh Nhà GH ngày 30/6/2003.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Đ:

Buộc ông Lâm Văn P, bà Trần Thị X, bà Lâm Thị Ngọc T, bà Lâm Thị Xuân T1, ông Lâm Sơn C phải L1 đới trả lại cho bà Lê Thị Đ số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị X phải trả lại cho bà Lê Thị Đ số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Buộc bà Lê Thị Đ phải sang tên Hợp đồng hợp tác đầu tư đối với thửa đất 1583-135 tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ số số X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho phía ông Lâm Văn P, bà Trần Thị X, bà Lâm Thị Ngọc T, bà Lâm Thị Xuân T1, ông Lâm Sơn C.

5. Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho ông Lâm Văn P.

Bà Trần Thị X phải chịu 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

Bà Trần Thị X, bà Lâm Thị Ngọc T, bà Lâm Thị Xuân T1, ông Lâm Sơn C phải liên đới chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Hoàn lại cho bà Lê Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0020563 ngày 05/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z.

Chi phí đo đạc, thẩm định giá bà Lê Thị Đ phải chịu, đã nộp xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0005256 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.Z;
- Chi cục THADS H.Z;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang