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: 908/2018/DS-PT
Ngày: 08/10/2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 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 Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2018/DSPT ngày 17 tháng 4 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2018/DS-ST ngày 09/03/2018 của Tòa án nhân dân quận G– Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4137/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H– sinh năm: 1961; Địa chỉ: Số 45/3 Hồng Hà, PHƯỜNG E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mai Hồng Đ– sinh năm: 1987; Địa chỉ: C1 0202 Chung cư IMPERIA, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 03/08/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hà). (*có mặt tại phiên tòa*).

2. *Bị đơn*:

2.1/ Bà Nguyễn Thị S– sinh năm: 1955.

2.2/ Ông Nguyễn Công N (Tên gọi khác: Nguyễn Công N1) - sinh năm: 1960 (Theo Biên bản xác minh tại Công an PHƯỜNG M, quận Gngày 27/04/2000 – BL.20);

Cùng địa chỉ: Số 477/47 Nguyễn Văn Công (Số cũ: 123/951Q Nguyễn Kiệm), PHƯỜNG M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Ông N, bà S vắng mặt tại phiên tòa*)

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

3.1 Ông Trần Cảnh L– sinh năm: 1955.

3.2 Bà Trần Thị N2– sinh năm: 1956.

Cùng địa chỉ: Số 11/8A, đường T, PHƯỜNG M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt tại phiên tòa theo đơn xin vắng mặt ngày 21/04/2017 - BL.342*).

3.3 Bà Nguyễn Bích N3– sinh năm: 1961

3.4 Ông Dương Đình P– sinh năm: 1960.

Cùng địa chỉ: Số 159/40 Bạch Đằng, PHƯỜNG E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Đình P: Bà Nguyễn Bích N3 theo Giấy ủy quyền ngày 09/05/2017 tại Văn phòng Công chứng N (G, Thành phố Hồ Chí Minh). *(Bà N vắng mặt)*

3.5 Ông Nguyễn Sỹ Q– sinh năm: 1958; Địa chỉ: 45/3 Hồng Hà, PHƯỜNG E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Sỹ Q: Bà Nguyễn Thị H– sinh năm: 1961; Địa chỉ: Số 45/3 Hồng Hà, PHƯỜNG E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền ngày 07/05/2015 tại Văn phòng Công chứng N (BL.68). *(Bà H có đơn xin vắng mặt ngày 31/08/2017)*

3.6 Ông Nguyễn Hòa B– sinh năm: 1975; Địa chỉ: 477/47 Nguyễn Văn Công (2 cũ: 123/951Q đường K, PHƯỜNG M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Vắng mặt)*

3.7 Văn phòng Công chứng T; Địa chỉ: Số 526-528, đường C, PHƯỜNG B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt tại phiên tòa theo đơn đề nghị vắng mặt ngày 15/01/2018 - BL.508*).

Người kháng cáo: Nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 30/12/1999 cùng các bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/11/1999, bà H cho bà S vay số tiền: 35.000.000 đồng; lãi suất 2%/tháng; thời hạn vay đến hết tháng 03 năm 2000, bà Sgiao cho bà H giữ bản chính giấy viết tay ngày 26/05/1999 về việc mua bán căn nhà số: 123/951Q Nguyễn Kiệm, PHƯỜNG M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Trần Thị N2 và ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S được Ủy ban nhân dân PHƯỜNG M, quận G chứng thực (BL.10).

Tiếp theo ngày 05/11/1999, bà H cho bà S mượn 04 lượng vàng SJC và 800.000 đồng; thời hạn: 01 tháng, thành tiền là 20.000.000 đồng, bà S giao cho bà

H giữ bản chính 01 giấy đăng ký xe máy mang biển số 33K1- 7496 đứng tên Nguyễn Hòa B.

Tổng cộng số tiền hai đợt mà bà H cho vợ chồng Ông Nguyễn Công N và Bà Nguyễn Thị S vay là: 55.000.000 đồng.

Đến thời hạn trả nợ nhưng ông N, bà S không thực hiện việc trả nợ.

Ngày 30/12/1999 bà H khởi kiện ông N, bà S đề nghị Tòa án buộc ông N, bà S có trách nhiệm hoàn trả số tiền 55.000.000 đồng cho bà H trong thời gian sớm nhất.

Ngày 19/06/2017 bà H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dụng cụ thể như sau:

1. Yêu cầu ông N bà S phải trả cho vợ chồng bà số tiền 35.800.000 đồng (Số tiền 35.000.000 đồng theo Giấy mượn tiền ngày 04/11/1999 và 800.000 đồng theo Giấy mượn tiền ngày 05/11/1999);

2. Trả cho bà H bốn lượng vàng 9999, được quy đổi theo tỷ giá ngày 19 tháng 6 năm 2017 với giá vàng 36.160.000 đồng/lượng x 4 lượng = 144.640.000 đồng.

Số tiền gốc ông N, bà S phải trả cho bà H là 180.440.000 đồng (thay vì 55.000.000đ như đơn khởi kiện).

3. Tiền lãi đối với số tiền 35.000.000 đồng tính từ ngày 04/11/1999 theo giấy nợ ngày 04/11/1999 đến ngày 19/06/2017 là 35.000.000 đồng x 2%/ tháng x 212 tháng = 148.400.000 đồng.

Tổng cộng tiền gốc và lãi bà H yêu cầu ông N, bà S trả là: 180.440.000đ + 148.400.000đ = 328.840.000 đồng

Ngày 08/08/2017 và **ngày 14/11/2017** bà Mai Hồng Đ đại diện bà Hvà bà H nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung cụ thể như sau:

- Yêu cầu Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S vào ngày 26 tháng 5 năm 1999;

- Yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009812/HĐ-MBN ngày 04/5/2013 tại Văn phòng Công chứng T Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và Bà Nguyễn Bích N3 vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0028003 ngày 23/11/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G cho yêu cầu bổ sung ngày 28/09/2017.

Ngày 02/01/2018, bà H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện cũng như các lời khai tại Tòa như sau:

Rút yêu cầu ông N, bà S phải trả cho vợ chồng bà H số tiền là: 800.000 đồng; và 04 lượng vàng 9999, với giá tương tương là: 36.160.000 đồng/1 lượng vàng. Số tiền bà H yêu cầu là: 36.160.000 đồng x 4 = 144.640.000 đồng; Tổng cộng số tiền rút yêu cầu ông N, bà S phải trả: 145.440.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ đại diện bà H trình bày yêu cầu của nguyên đơn như sau:

1. Rút yêu cầu buộc ông N, bà S phải trả cho vợ chồng bà H số tiền là: 800.000 đồng; và 04 lượng vàng 9999, với giá tương tương là: 36.160.000 đồng/1 lượng vàng. Tổng cộng số tiền rút yêu cầu ông N, bà S phải trả:145.440.000 đồng.

2. Yêu cầu ông N, bà S phải trả cho vợ chồng bà H số tiền: 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) theo Biên bản lấy lời khai ngày 24/01/2000 ông N, bà S đã thừa nhận.

3. Tiền lãi đối với số tiền 35.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 04/11/1999, cụ thể như sau:

Tiền lãi trong hạn từ 04/11/1999 đến 30/3/2000, tính tròn 4 tháng, với mức lãi suất: 1.125%/tháng (tương đương: 13.5%/năm), số tiền lãi trong hạn là: 35.000.000 đồng x 1.125%/tháng = 393.750 đồng x 4 = 1.575.000 đồng;

Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 01/4/2000 tạm tính đến 05/03/2018 theo mức lãi suất quá hạn từng thời kỳ, cụ thể như sau:

[1] Từ ngày 01/4/2000 đến ngày 31/12/2005 (2.188 ngày): đề nghị áp dụng mức lãi suất quá hạn là: 20.25%/năm trên số tiền 35.000.000 đồng = 42.486.164 đồng.

[2] Từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2016 (4.017 ngày): đề nghị áp dụng mức lãi suất quá hạn là: 9%/năm trên số tiền 35.000.000 đồng = 34.667.260 đồng.

[3] Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 05/3/2018 (428 ngày): đề nghị áp dụng mức lãi suất quá hạn là: 20.25%/năm trên số tiền 35.000.000 đồng = 8.310.822 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi trong hạn và quá hạn của số tiền 35.000.000 đồng là: 1.575.000 đồng + 42.486.164 đồng + 34.667.260 đồng + 8.310.822 đồng = 87.039.246 đồng.

4. Tiền lãi đối với số tiền 5.000.000 đồng tính từ ngày 24/01/2000 tạm tính đến ngày 05/3/2018.

[1] Từ ngày 24/01/2000 đến ngày 31/12/2005 (2.168 ngày): đề nghị áp dụng mức lãi suất quá hạn là: 20.25%/năm trên số tiền 5.000.000 đồng = 6.013.973 đồng.

[2] Từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2016 (4.017 ngày): đề nghị áp dụng mức lãi suất quá hạn là: 9%/năm trên số tiền 5.000.000 đồng = 4.952.466 đồng.

[3] Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 05/3/2018 (428 ngày): đề nghị áp dụng mức lãi suất quá hạn là: 20.25%/năm trên số tiền 5.000.000 đồng = 1.187.260 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi quá hạn trên số tiền 5.000.000 đồng: 6.097.500 đồng + 5.021.250 đồng + 1.203.750 đồng = 12.153.699 đồng.

Tổng cộng số tiền mà bà H yêu cầu ông N, bà S phải trả cho vợ chồng bà H, ông Q là: 139.192.945 đồng.

Thực hiện một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Khi ông N, bà S trả hết số nợ thì bà H sẽ trả lại các giấy tờ mà bà H đã giữ của ông N, bà S.

6. Duy trì Công văn số: 52/CV-TA ngày 06/6/2000, Tòa án nhân dân quận G để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông N, bà S.

7. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S vào ngày 26 tháng 5 năm 1999 vì:

- Hợp đồng mua bán nhà nêu trên đã được Uỷ ban nhân dân PHƯỜNG M, quận G xác nhận về ý chí tự nguyện giữa các bên, xác nhận cả về nội dung là việc mua bán nhà giữa 2 bên, chứ không phải chỉ đơn thuần là xác nhận chữ ký của các bên.

- Bản thân ông L, bà N2 từ đầu đến cuối đều thừa nhận việc ông bà bán nhà cho bà S, ông N, đã nhận tiền và đã giao nhà.

Như vậy, việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông L, bà N2 và bà S, ông N là có thật, hợp pháp, giao kết hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, hợp đồng đã hoàn thành xong.

8. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009812/HĐ-MBN ngày 04/5/2013 tại Văn phòng Công chứng T Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và Bà Nguyễn Bích N3 vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Lý do: ông L, bà N2 trong suốt quá trình tham gia vụ án đều khẳng định chỉ bán nhà cho ông N, bà S. Tòa án đã có văn bản ngăn chặn việc chuyển nhượng căn nhà nêu trên. Sau thời gian này, ông L, bà N2 lại ký thêm một Hợp đồng mua bán nhà cho ông P, bà N3 nữa là hoàn toàn không phù hợp với quy định pháp luật. Ngoài ra, Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/04/2000 giữa ông P, bà N3 với ông N, bà S không có giá trị pháp lý.Vì Hợp đồng nêu trên gồm có 3 trang nhưng chỉ có trang 3 mới có chữ ký của các bên, không thể hiện nội dung mua bán nhà. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà (ngày 01/4/2000) không có cơ sở chứng minh việc ông N, bà S là vợ chồng hợp pháp (Theo Biên bản xác minh của Công an thì ông N là chồng sau của bà S). Do vậy không có cơ sở xác định tài sản trên là của riêng ông N, bà S; không xác định được chủ thể giao kết là ai, đối tượng giao kết là căn nhà nào. Hơn nữa, trong suốt quá trình ký hợp đồng vay tiền ngày 04/4/2000, ký hợp đồng bán nhà ngày 01/4/2000, bà S không có giấy Chứng minh nhân dân bản chính. Bởi vì, lúc đó bản chính Chứng minh nhân dân của bà S là do nguyên đơn giữ từ tháng 11/1999, còn ông N cũng không cóChứng minh nhân dân ; nên không xác định được tư cách của người ký tên trên hợp đồng. Trong tờ cam kết ba bên ngày 03/04/2000, do bà N3 cung cấp thì không có sự hiện diện và ký tên của ông L, ông N; Tờ cam kết nêu trên cũng chỉ ký 01 mặt đằng sau nên không thể hiện việc các bên có đọc mặt trước của tờ cam kết. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông P, bà N3 có cho rằng ông N, bà S đã bàn giao toàn bộ hồ sơ nhà cho ông P, bà N3 nhưng không chứng minh được.

Về phía Bị đơn, tại Biên bản lấy lời khai vào ngày 24/01/2000, và lời khai trước Tòa, bà Nguyễn Thị S, Ông Nguyễn Công N trình bày:

Vào ngày 04 và 05/11/1999, ông N, bà S có mượn của bà H số tiền 55.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng; đã trả được 15.000.000 đồng, còn nợ bà H số tiền 40.000.000 đồng.

Nhưng sau đó, ông N, bà S đã không có mặt tại Tòa án dù đã được triệu tập hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. *Ông Nguyễn Sỹ Q có bà H là đại diện ủy quyền có có bản khai tại Tòa: Ông Q thống nhất với trình bày của bà H. Đồng thời có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án trên.*

2. *Ông Trần Cảnh L và Bà Trần Thị N 2có bản tự khai ngày 21/04/2017 và 15/12/2017 tại Tòa trình bày*:

Ngày 26/05/1999, Bà Trần Thị N2 có bán căn nhà tại địa chỉ số 123/951Q Nguyễn Kiệm, PHƯỜNG M, quận G cho Ông Nguyễn Công N và bà Nguyễn Thị S; bà N2 ký giấy mua bán căn nhà trên đã được ông L đồng ý.

Khi bán nhà cho ông N, bà S thì căn nhà chưa được cấp giấy chủ quyền nên ông L, bà N2 đã bàn giao toàn bộ căn nhà cho ông N và bà S vào ở và giao lại toàn bộ hồ sơ nhà để ông N, bà S tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho căn nhà trên. Ông N bà S vẫn còn nợ ông L, bà N2 tiền mua nhà 11.000.000 đồng chưa thanh toán đủ.

Sau đó, ông N, bà S đã bán lại căn nhà trên cho Ông Dương Đình P và bà Nguyễn Bích N3. Ông N bà S có dẫn ông P bà N3 đến gặp vợ chồng ông bà đề nghị ông L, bà N2 hỗ trợ ông P, bà N3 khi căn nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở đứng tên vợ chồng ông L, bà N2 (vì nhà tại thời điểm này chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở) thì vợ chồng ông L, bà N2 sẽ ra Phòng Công chứng xác lập hợp đồng mua bán trực tiếp với vợ chồng ông P, bà N3. Đồng thời, ông P và bà N3 sẽ trả thay cho ông N và bà S số tiền: 11.000.000 đồng còn thiếu ông L, bà N2.

Các bên thống nhất sẽ nhờ dịch vụ để làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại địa chỉ: Số 123/951Q đường Nguyễn Kiệm, PHƯỜNG M, quận G. Tuy nhiên, sau khi nhà đất nêu trên được cấp giấy chứng nhận số: 9989/2000 ngày 07/9/2000 do Uỷ ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh cấp cho ông L, bà N2, trước bạ ngày 07/12/2001;ông L, bà N2 vẫn không nhận được Bản chính của Giấy chứng nhận để tiến hành thủ tục mua bán với ông P, bà N3; Bởi vì ông Trần Đình Đệ - người làm giúp thủ tục sang tên chủ quyền vướng vào vụ lừa đảo chiếm đoạt tài sản, bị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa Phúc Thẩm Tòa án nhân dân tối cao xét xử. Do đó, ông L, bà N2 phải làm lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số: CH02244 ngày 06/9/2012 được UBND quận G cấp cho vợ chồng ông L, bà N2.

Ngày 04/5/2013, vợ chồng ông L, bà N2 đã ra Phòng Công chứng Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh để lập Hợp đồng mua bán toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Số 123/951Q đường Nguyễn Kiệm (số mới: 477/47, đường Nguyễn Văn Công), PHƯỜNG M, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số: CH02244 ngày 06/9/2012 được UBND quận G cho bà Nguyễn Bích N3.

Ông L, bà N2 đã nhận đủ tiền, đã giao nhà và đã thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý theo thỏa thuận. Hiện tại ông P, bà N3 đang quản lý, sử dụng. Ông P, bà N3 đã trả đủ tiền. Ông L, bà N2 chỉ đứng tên về mặt pháp lý. Ông L, bà N2, không có tranh chấp gì liên quan đến căn nhà: Số 123/951Q đường Nguyễn Kiệm (số mới: 477/47, đường Nguyễn Văn Công), PHƯỜNG M, quận G, cũng không có tranh chấp gì với ông N và bà S hay ông P và bà N3. Ông L, bà N2 không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy các hợp đồng mua bán nhà đã được công chứng giữa ông L, bà N2 và bà N.

Ông L, bà N2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án trên.

3. *Bà Nguyễn Bích N3 và Ông Dương Đình P do bà N3 là đại diện ủy quyền trình bày*:

Ngày 01/04/2000, ông N, bà S ký hợp đồng mua bán căn nhà tại địa chỉ Số 123/951Q đường Nguyễn Kiệm, PHƯỜNG M, quận G cho vợ chồng ông P, bà N3. Tại thời điểm mua bán nhà này ông N, bà S chỉ có giấy mua bán tay với người chủ trước đó là ông L, bà N2, nhà đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do đó, ông N, bà S cùng vợ chồng ông P, bà N3 đến gặp vợ chồng ông L, bà N2 và ký thỏa thuận ba bên vào ngày 03/4/2000với nội dung: Căn nhà mà ông N, bà S đã mua của vợ chồng ông L nay bán lại cho vợ chồng ông P, bà N3; ông N, bà S đã bàn giao nhà cũng như toàn bộ hồ sơ nhà cho vợ chồng ông P, bà N3; sau khi làm thủ tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ra tên vợ chồng ông L, bà N2 thì ông L, bà N2 hỗ trợ làm thủ tục công chứng mua bán để sang tên nhà đất cho bà N3, đồng thời, vợ chồng ông P, bà N3 sẽ thay cho ông N và bà S trả cho ông L, bà N2 số nợ tiền mua nhà còn lại là số tiền 11.000.000 đồng.

Để thực hiện thỏa thuận trên, các bên thống nhất nhờ dịch vụ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 123/951Q đường Nguyễn Kiệm, PHƯỜNG M, quận G. Tuy nhiên, do ông Trần Đình Đệ - người làm dịch vụ giấy tờ nhà đất trên vướng vào vụ lừa đảo chiếm đoạt tài sản bị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa Phúc Thẩm Tòa án nhân dân tối cao xét xử nên phải làm lại thủ tục và đến ngày 06/9/2012 UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được số CH02244 ngày 06/9/2012 cho vợ chồng ông L, bà N2.

Đến ngày 04/05/2013, vợ chồng ông L bà N2 đã ra Phòng Công chứng Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh để lập Hợp đồng mua bán toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 123/951Q đường Nguyễn

Kiệm (số mới: 477/47, đường Nguyễn Văn Công), PHƯỜNG M, quận G cho bà N3.

Vì cho rằng căn nhà ông P, bà N3 đã mua hợp pháp nên đề nghị Tòa án hủy bỏ Công văn số 52/CV-TA ngày 06/6/2000 của Tòa án nhân dân quận G và Công văn số 270/TAQGV ngày 15/5/2014 của TAND quận G, vì các công văn trên ảnh hưởng đến việc xác lập quyền sở hữu căn nhà số 123/951Q đường Nguyễn Kiệm (số mới: 477/47, đường Nguyễn Văn Công), PHƯỜNG M, quận G mà vợ chồng ông bà đã mua của ông N, bà S.

Đối với việc bà Hđề nghị: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S vào ngày 26 tháng 5 năm 1999 và Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009812/HĐ-MBN ngày 04/5/2013 giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và bà vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng ông P, bà N3 không đồng ý, vì: Bà H không phải là chủ thể của 02 Hợp đồng nêu trên nên không có tư cách yêu cầu Tòa án Công nhận hay tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Ông P, bà N3 đề nghị Tòa án bác yêu cầu này của bà H.

Đối với yêu cầu của bà H đề nghị ông N, bà S phải trả nợ thì vợ chồng ông P, bà N3 không có ý kiến.

4. *Văn phòng Công chứng T có văn bản trình bày ý kiến như sau*:

Ngày 04/05/2013 Văn phòng Công chứng T chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 009812/HĐ-MBN, quyển số 2/TP/CC-SCC giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 với bên mua, nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn Bích N3 về việc mua bán, chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số: 477/47 Nguyễn Văn Công, PHƯỜNG M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Công chứng viên tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng nêu trên theo thỏa thuận của các bên đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ kiện nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Văn phòng Công chứng T có đơn đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân quận G, Tòa án nhân dân các cấp.

5. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Sỹ Q do bà H đại diện không trình bày ý kiến, bà H có đơn ngày 31/08/2017 xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong suốt quá trình tố tụng. (BL.340)*

6. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hòa B– con riêng của bà S (theo Biên bản xác minh ngày 27/04/2000 – BL. 20) được Tòa án Thông báo việc thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến*.

Tòa án nhân dân quận G– Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 79/2018/DS-ST ngày 09/03/2018 như sau:

"Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Sỹ Q số tiền: 139.192.945(Bằng chữ: Một trăm ba mươi chín triệu một trăm chín mươi hai ngàn chín trăm bốn mươi lăm đồng).

Thực hiện một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Khi ông N, bà S trả hết số nợ thì bà H sẽ trả lại các giấy tờ bản chính mà bà H đã giữ của ông N, bà S.

2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S vào ngày 26 tháng 5 năm 1999;

3. Không chấp nhận yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009812/HĐ-MBN ngày 04/5/2013 giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và Bà Nguyễn Bích N3 vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Hủy Công văn số 52/CV-TA ngày 06/6/2000 của Tòa án nhân dân quận G và Công văn số 270/TAQGV ngày 15/5/2014 của Tòa án nhân dân quận G.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền."

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/03/2018, nguyên đơn Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tính lại tiền lãi trên số tiền nợ gốc 40.000.000đ mà ông N, bà S đã thừa nhận, công nhận hợp đồng mua bán nhà giấy tay giữa ông L, bà N2 với bà S, ông N và hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông L, bà N2 với ông P, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo – do người đại diện hợp pháp trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: Yêu cầu tính lại tiền lãi trên số tiền vay gốc 40.000.000đ; Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009812/HĐ-MBN ngày 04/5/2013 tại Văn phòng Công chứng T Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và Bà Nguyễn Bích N3 do hợp đồng vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S ngày 26/5/1999; Duy trì Công văn số: 52/CV-TA ngày 06/6/2000 của Tòa án nhân dân quận G để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông N, bà S.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn về phần tính lại tiền lãi là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử tính lại tiền lãi theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, các yêu cầu kháng cáo khác là không đúng căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các bên đương sự đến phiên tòa phúc thẩm được mở lại lần thứ hai nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về việc tính lãi trên số tiền nợ gốc 40.000.000đ mà nguyên đơn và bị đơn đã xác nhận, xét thấy:

Theo bà H trình bày tại văn bản ngày 28/12/1999 (BL.07), bà H xác nhận cho ông N, bà S mượn 55.000.000đ vào ngày 04 và 05 tháng 11/1999. Số tiền này phù hợp với 02 giấy mượn tiền của bà Nguyễn Thị S vay 35.000.000đ ngày 04/11/1999 hạn trả là hết tháng 03/2000 (BL.14) và vay 20.000.000đ ngày 05/11/1999 không ghi thời hạn trả nợ (BL.13). Ngoài ra, ông Nguyễn Công N (Tên giấy tờ là Nguyễn Công N1) có giấy cam kết thừa nhận đã vay 20.000.000đ và hẹn đến 05/01/2000 trả (BL.11).

Theo biên bản lấy lời khai ngày 24/01/2000 (BL.15), bà H khai cho ông N, bà S vay 55.000.000đ lãi suất 2%/tháng với thời hạn 03 tháng, ông N và bà S đã trả được 10.000.000đ, bà H yêu cầu ông N, bà S trả 40.000.000đ

Theo biên bản lấy lời khai ngày 24/01/2000 (BL.18), ông N1và bà S khai vay bà H 35.000.000đ lãi suất 2%/tháng hạn trả là 03 tháng và vay 20.000.000đ lãi suất 5%/tháng với hạn trả là 05/01/2000.

Đối chiếu từ các lời trình bày của hai bên đương sự và các giấy mượn tiền, giấy cam kết do chính nguyên đơn xuất trình, có thể xác định bà H cho ông N1(N) và bà S vay tiền với hai thời hạn trả khác nhau:

- Ngày 04/11/1999 vay 35.000.000đ hạn trả là hết tháng 03/2000.
- Ngày 05/11/1999 vay 20.000.000đ hạn trả là 05/01/2000 với lãi suất 2%/tháng.

Theo dấu công văn đến của Tòa án nhân dân G, ngày 30/12/1999 bà H nộp đơn khởi kiện đòi ông N, bà S phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền khi chưa hết thời hạn thỏa thuận như vừa nêu trên là vi phạm nghĩa vụ của bên cho vay theo Khoản 3 Điều 470 Bộ luật dân sự 1995 "Không được yêu cầu bên vay trả lại tài sản trước thời hạn, trừ trường hợp quy định tại Điều 475 của Bộ luật này."

Ngày 02/03/2000, tại biên bản hòa giải thành của Tòa án nhân dân quận G(BL.19), bà H yêu cầu bị đơn trả 38.000.000đ tiền gốc, bà H và bà S đã thỏa thuận thời hạn trả nợ như sau:

Ngày 06/03/2000 trả 3.000.000đ.

Ngày 01/04/2000 trả 5.000.000đ

Ngày 02/05/2000 trả 5.000.000đ

Ngày 01/06/2000 trả 5.000.000đ

Ngày 01/07/2000 trả 5.000.000đ

Ngày 01/08/2000 trả 5.000.000đ

Ngày 01/09/2000 trả 5.000.000đ

Ngày 01/10/2000 trả 5.000.000đ

Tổng cộng số tiền gốc phải trả là 38.000.000đ, không tính tiền lãi.

Do ông N không ký vào biên bản hòa giải nên Tòa án G không thể ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Tuy nhiên, với thỏa thuận này, xem như người cho vay – bà H và người vay – bà S đã thống nhất thay đổi thời hạn của hợp đồng vay tài sản theo để thực hiện nghĩa vụ dân sự theo định kỳ quy định tại Điều 297 Bộ luật dân sự năm 1995 cũng như thống nhất lại số tiền nợ gốc và không tính lãi trong hạn.

Ông N, bà S không thực hiện trả tiền, việc vi phạm nghĩa vụ thực hiện theo từng kỳ bị coi là chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 297 vừa nêu.

Theo quy định của Khoản 5 Điều 471 Bộ luật dân sự năm 1995 "Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ, thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi theo lãi suất nợ quá hạn của Ngân hàng nhà nước tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ".

Theo quy định về lãi suất tại Khoản 1 Điều 473 Bộ luật dân sự năm 1995 "Lãi suất vay do các bên thoả thuận nhưng không được vượt quá 50% của lãi suất cao nhất do Ngân hàng nhà nước quy định đối với loại cho vay tương ứng."

Lãi suất vay trong hạn hai bên thỏa thuận là 2%/tháng, đối chiếu lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng tại thời điểm xét xử là 7,5%/năm (Quyết định 1425/QĐ-NHNN ngày 07/07/2017, cập nhật Thông tin hoạt động ngân hàng tháng 10/2018), lãi trong hạn được điều chỉnh lại theo Khoản 1 Điều 473 Bộ luật dân sự năm 1995 là 7,5%/năm x 150% = 11,25%/năm; lãi quá hạn được tính bằng 150% của lãi trong hạn, vậy: Lãi quá hạn tại thời điểm xét xử được tính bằng 150% x 11,25%/năm = 16,875%/năm = 1,406%/tháng.

Vậy số tiền ông N, bà S phải trả được tính như sau:

Số tiền gốc phải trả là: 38.000.000đ

Số lãi trong hạn: Không tính đến ngày 06/03/2000 theo thỏa thuận tại biên bản ngày 02/03/2000 giữa bà H và bà Sắc.

Tiền lãi quá hạn: 38.000.000đ x 1,406%/tháng lãi quá hạn từ 07/03/2000 đến ngày xét xử 08/10/2018 (225 tháng) = 120.213.000đ.

Tổng cộng số tiền phải trả là: 158.213.000đ.

Kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu tăng tiền lãi là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 26/05/1999 giữa ông Trần Cảnh L, bà Nguyễn Thị N2 với ông Nguyễn Công N và bà Nguyễn Thị S:

Xét thấy Giấy mua bán nhà ngày 26/05/1999 được lập giữa bên bán là Trần Thị N2 với bên mua là Nguyễn Công N (BL.10) được Ủy ban nhân dân PHƯỜNG M quận Gxác nhận chữ ký bà N2 và nội dung mua bán nhà 123/951Q Đường K, PHƯỜNG M, quận G . Hình thức của hợp đồng phù hợp Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995. Nội dung của hợp đồng, xét thấy: về chủ thể hợp đồng ông Trần Cảnh L là người đang tồn tại hôn nhân hợp pháp với bà N2 nên có thể là đồng sở hữu tài sản nhưng không được chứng thực chữ ký của ông L; tại thời điểm lập giấy mua bán nhà, bà N2 chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 123/951Q Đường K, PHƯỜNG M, quận G; hợp đồng không quy định điều khoản về giá mua bán nhà nên không đáp ứng đủ các nội dung yêu cầu của hợp đồng mua bán nhà, các bên cũng không thực hiện các thủ tục quy định tại Điều 444 Bộ luật dân sự năm 1995 "Các bên phải đăng ký trước bạ sang tên nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu." Do vậy, quyền sở hữu nhà chưa được chuyển sang ông Nguyễn Công N theo quy định pháp luật.

Vậy, giấy mua bán nhà nêu trên chưa đáp ứng được các điều kiện của hợp đồng mua bán nhà ở, do vậy không phát sinh hiệu lực pháp luật từ ngày ký. Yêu cầu công nhận hợp đồng trên của nguyên đơn là không đủ căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009812/HĐ-MBN ngày 04/5/2013 tại Văn phòng Công chứng T Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và Bà Nguyễn Bích N3 vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy: Hợp đồng số 009812 vừa nêu có hình thức phù hợp Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005, về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật từ ngày ký. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.4] Về yêu cầu duy trì Công văn số: 52/CV-TA ngày 06/6/2000 của Tòa án nhân dân quận G để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông N, bà S, xét thấy: Ông N và bà S không phải là chủ sở hữu nhà 123/951Q Đường K, PHƯỜNG M, G theo Giấy mua bán nhà ngày 26/05/1999 nên bà H không được quyền yêu cầu cấm

chuyển dịch mua bán nhà theo Giấy mua bán nhà ngày 26/05/1999. Mặt khác, khi bà Hcó yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án G không thực hiện đúng các quy định của tại Điều 42 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự năm 1989 để giải quyết các yêu cầu áp dụng biện pháp tạm thời, do vậy Công văn số: 52/CV-TA ngày 06/6/2000 của Tòa án nhân dân quận G không đảm bảo giá trị pháp lý của quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9989/2000 ngày 07/09/2000 được cấp đối với nhà số 123/951Q Đường K, PHƯỜNG M, quận G đã bị hủy bỏ theo Quyết định số 5288/QĐ-UBND ngày 05/09/2012 của Ủy ban nhân dân quận G (Công văn trả lời xác minh số 2249/CNGV ngày 15/08/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh quận G). Do vậy, kháng cáo yêu cầu duy trì hiệu lực của Công văn này của nguyên đơn là không được chấp nhận.

Xét vụ án được thụ lý sơ thẩm từ ngày 02/03/2000 nhưng xét xử sơ thẩm vào ngày 09/03/2018, căn cứ theo Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông N, bà S và bà H là người cao tuổi theo quy định của Điều 2 Luật Người Cao tuổi năm 2009 nên được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Vậy, cần sửa án sơ thẩm để điều chỉnh lại phần án phí.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm để điều chỉnh về lãi suất và án phí.

Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 297, Điều 443, Điều Khoản 5 Điều 471, Khoản 1 Điều 473 Bộ luật Dân sự 1995;

- Điều 450 Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 2 Luật Người Cao tuổi năm 2009;

- Điều 42 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự năm 1989;

- 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

1. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số : 79/2018/DS-ST ngày 09/03/2018 của Tòa án nhân dân quận G– Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Buộc ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Sỹ Q số tiền: 158.213.000đ (Một trăm năm mươi tám triệu hai trăm mười ba ngàn đồng).

Thực hiện một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Khi ông N, bà S trả hết số nợ thì bà H sẽ trả lại các giấy tờ bản chính mà bà H đã giữ của ông N, bà S gồm: Giấy đăng ký xe máy Honda biển số 33K1-7496 mang tên Nguyễn Hòa B; Bản chính Giấy mua bán nhà ngày 26/05/1999 và các giấy tờ khác ông N, bà S đã giao.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S vào ngày 26 tháng 5 năm 1999.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009812/HĐ-MBN ngày 04/5/2013 giữa ông Trần Cảnh L, Bà Trần Thị N2 và Bà Nguyễn Bích N3 là vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

1.4 Hủy Công văn số 52/CV-TA ngày 06/6/2000 của Tòa án nhân dân quận G và Công văn số 270/TAQGV ngày 15/5/2014 của Tòa án nhân dân quận G.

1.5 Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.6 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí sơ thẩm, được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai số: AA/2017/0028003 ngày 23/11/2017 cùng số tiền 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai số: 004515 ngày 02/3/2000 và 6.846.000 đồng (Sáu triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng) theo Biên lai số: AA/2016/0018878 ngày 27/6/2017, tất cả các Biên lai trên đều do Chi cục Thi hành án dân sự Quận G phát hành.

- Ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

1.7 Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Công N, Bà Nguyễn Thị S chưa trả hết khoản tiền trên, thì còn phải trả lãi phát sinh theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0028817 ngày 26/03/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Vũ Thị Thu Hương **Trịnh Thị Ánh** **Nguyễn Thị Thanh Hiền**