

Bản án số: 179/2021/DS-PT
Ngày: 25/02/2021
Vụ 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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1/ Bà Vũ Thị Thu Hương

2/ Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - 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 Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 647/DS-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án sơ thẩm số 231/2020/DSST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 233/2021/QĐPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1277/2021/QĐ-PT ngày 05/02/2021, giữa:

Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thanh T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 96 đường E, phường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Thị Mộng Q, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 1045/4 đường Y, tổ U, khu phố I, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mộng Q là bà Trịnh Thị H, sinh năm 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Hữu N;

Địa chỉ: Số 1045/4 đường Y, tổ U, khu phố I, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Huỳnh Lâm S;

Địa chỉ: Số 1045/4 đường Y, tổ U, khu phố I, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Bà Hà Thúy H;

Địa chỉ: Số 50 đường M, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thúy H là ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1984 (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2020).

4/ Ông Nguyễn Thiệu K;

Địa chỉ: Số 96 đường E, phường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hà Thúy H có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong suốt quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn - Bà Hồ Thị Thanh T như sau:

Ngày 22/4/2019, Bà Hồ Thị Thanh T có ký thỏa thuận với bà Trần Thị Mộng Q về việc mua lại nhà đất tọa lạc tại số nhà 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, diện tích đất là 177,8 m² của bà Trần Thị Mộng Q. Bà T được biết nhà đất này là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Thị Mộng Q và đang trong quá trình xin cấp chủ quyền hợp lệ.

Theo nội dung văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất trên là 9.600.000.000 (chín tỷ sáu trăm triệu) đồng. Theo đó, tính đến ngày 10/5/2019 Bà T đã thanh toán cho bà Q số tiền tổng cộng số tiền là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng, còn lại 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng sẽ được thanh toán sau khi bà Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và ra công chứng chuyển nhượng lại cho bà T. Thời gian thực hiện là trong vòng 03 tháng (90 ngày). Văn bản thỏa thuận này được lập Vi bằng số 1668/2019 VB-TPLQ8 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng, gồm 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng được thanh toán tại Văn phòng Thừa phát lại Quận B và 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng chuyển vào tài khoản con trai bà Q theo yêu cầu (tài khoản tên Huỳnh Lâm S, sinh năm 1997, cùng hộ khẩu thường trú với bà Q). Tuy nhiên, bà Q đã dùng tiền này mua nhà khác để ở và sử dụng cho những mục đích khác, còn việc tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với căn nhà thỏa thuận bán cho Bà T thì bà Q cố tình kéo dài và không chịu tiến hành các

thủ tục cần thiết. Theo thỏa thuận ban đầu thì sẽ làm hợp thức hóa đứng tên bà Q sau đó bà Q chuyển nhượng lại cho Bà T. Tuy nhiên, khoảng 1,5 tháng sau ngày ký hợp đồng trên, bà Q đề nghị làm hợp thức hóa thẳng qua tên Bà T, nhưng phương án này không thực hiện được nên các bên và quay lại phương án thỏa thuận như ban đầu, nhưng bà Q không chịu và bất hợp tác. Bà T gọi điện, nhắn tin nhiều lần nhưng bà Q không nghe máy cũng không chịu thực hiện tiếp hợp đồng.

Ngày 30/8/2019, bà Q báo với Bà T phải giao hết tiền để nhận nhà, nếu không bà Q chuẩn bị đi qua Úc (ngày 10/09/2019) 6 tháng hoặc lâu hơn nữa mới trở về, hoặc sẽ ở lại định cư luôn, còn nhà thì bà sẽ cho người khác thuê. Thấy việc giao tiền thêm cho bà Q là vô cùng vô lý vì theo hợp đồng thì Bà T chỉ giao tiền lần 5 sau khi ra công chứng sang nhượng nhà cho Bà T nên Bà T cương quyết từ chối.

Sau đó, Bà T đã nhiều lần yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà Q vẫn khẳng định không hợp tác và cố tình lạm dụng chiếm đoạt tiền của Bà T.

Tại đơn khởi kiện bà T yêu cầu Tòa án buộc bà Q phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tọa lạc tại số 1045/4 đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T thay đổi nội dung yêu cầu ban đầu, xác định lại yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019, buộc bị đơn phải trả lại cho Bà T số tiền 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Trịnh Thị H đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Trần Thị Mộng Q trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Bà Trần Thị Mộng Q và Bà Hồ Thị Thanh T có thỏa thuận sẽ mua bán nhà đất tọa lạc tại 1045/4 đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 9.600.000.000 (chín tỷ sáu trăm triệu) đồng. Hai bên có làm thỏa thuận để đảm bảo cho việc mua bán tại Văn phòng Thừa Phát Lại Quận B. Theo đó bà T đã đặt cọc cho bà Q số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ) đồng, đồng thời hai bên thỏa thuận phương thức mua bán là bà Q giao toàn bộ giấy tờ cho bà T giữ để Bà T tiến hành làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà và các thủ tục khác để sang tên bà T.

Thực hiện thỏa thuận bà Q đã giao toàn bộ hồ sơ nhà đất bao gồm (Bản chính tờ đăng ký nhà, đất năm 1999, các bản vẽ hiện trạng) đồng thời bà Q cũng viết sẵn hợp đồng thuê nhà và hợp đồng mua bán bằng giấy tay nhằm hỗ trợ Bà T hoàn tất hồ sơ cho Bà T để Bà T hợp thức hóa sang tên Bà T. Tuy nhiên, bà Q lo sợ việc Bà T hợp thức hóa xong sẽ khó khăn trong việc yêu cầu thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận nên bà Q đề nghị Bà T thanh toán thêm 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng thì mới đồng ý ký giấy sang nhượng. Do Bà T

không đồng ý thanh toán thêm số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng nên các bên xảy ra mâu thuẫn dẫn đến việc khởi kiện.

Bà Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà Q yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện theo văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019 giữa hai bên. Nếu bà Hồ Thị Thanh T đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải chịu mất số tiền cọc 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng đã giao cho bà Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hà Thúy H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Bà Hà Thúy H là người được Thi hành án theo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DSST của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự phúc thẩm số 1102/2019/DSPT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung của các bản án trên thì vợ chồng bà Trần Thị Mộng Q và ông Huỳnh Hữu N có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thúy H số tiền 5.903.575.069 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh có ban hành Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 08/11/2018 có nội dung ngăn chặn hành vi chuyển nhượng căn nhà số 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc bà T và bà Q mua bán căn nhà số 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q thông qua hình thức lập vi bằng là nhằm tạo một giao dịch giả để nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà Hà Thúy H đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà của bà T và bà Q là vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 231/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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

1.1. Chấm dứt Thỏa thuận ngày 22/4/2019 được lập tại Văn phòng Thừa phát lại Quận B lập Vi bằng số 1668/2019 VB-TPLQ8 về việc mua bán căn nhà 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Buộc bà Trần Thị Mộng Q trả lại cho Bà Hồ Thị Thanh T số tiền 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng làm 01 (một) lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2020, bị đơn – bà Trần Thị Mộng Q làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

- Bà Trịnh Thị H đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo như sau: Hợp đồng ngày 22/4/2019 ký giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Số tiền 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng bà Q đã nhận của Bà T là tiền đặt cọc. Việc nguyên đơn đòi ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng là hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn nên phải bị mất tiền cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn - Bà Hồ Thị Thanh T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Trung T đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hà Thúy H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Bà Trịnh Thị H đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2019 ký giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Văn bản đặt cọc này phù hợp với qui định của pháp luật. Phía nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng.

- Nguyên đơn tranh luận: Việc phía bị đơn cho rằng bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là hoàn toàn không đúng. Bà đã yêu cầu bên bán hoàn tất thủ tục pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà. Tuy nhiên, do nhà đất trên của bà Q đang bị Tòa án và Cơ quan Thi hành án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án do bà Q là người có nghĩa vụ thi hành án nên không thể hoàn tất thủ tục pháp lý được. Do đó, việc không tiếp tục thực hiện được hợp đồng hoàn toàn do lỗi của bà Q.

- Ông Nguyễn Trung T đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hà Thúy H tranh luận: Việc các bên ký thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất số 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi nhà và đất trên đã được Tòa án nhân dân Quận Q dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn hành vi chuyển nhượng. Do đó, việc các bên ký thỏa thuận ngày 22/4/2019 dù là hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng chuyển nhượng cũng đều trái pháp luật nên bị vô hiệu.

Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật; yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục xét xử vắng mặt các đương sự: Tất cả các bên đương sự tham gia tố tụng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham dự phiên tòa xét xử đến lần thứ hai. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Huỳnh Hữu N, ông Huỳnh Lâm S, ông Nguyễn Thiệu K đều vắng mặt (ông Nguyễn Thiệu K có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt). Căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Trần Thị Mộng Q:

[2.1]. Xét lời khai của các bên đương sự tại Tòa án, phù hợp với tài liệu chứng cứ là “Văn bản thỏa thuận” ngày 22/4/2019, có cơ sở xác định: Ngày 22 tháng 4 năm 2019, bà Trần Thị Mộng Q và Bà Hồ Thị Thanh T đã ký văn bản thỏa thuận bà Q chuyển nhượng nhà và đất tại 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích đất là 177,8 m² cho bà Hồ Thị Thanh T; giá chuyển nhượng là 9.600.000.000 (chín tỷ sáu trăm triệu) đồng; tính đến ngày 10/5/2019 Bà T đã thanh toán cho bà Q số tiền tổng cộng là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng, còn lại 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng sẽ được thanh toán sau khi bà Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và ra công chứng chuyển nhượng lại cho Bà T; thời gian thực hiện hợp đồng trong vòng 03 tháng (90 ngày). Văn bản thỏa thuận trên đã được lập Vi bằng số 1668/2019 VB-TPLQ8 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2]. Xét Văn bản Thỏa Thuận ngày 22 tháng 4 năm 2019 giữa bà Trần Mộng Q và Bà Hồ Thị Thanh T có nội dung của hợp đồng chuyển nhượng

quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc bà Trần Thị Mộng Q và Bà Hồ Thị Thanh T lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tại 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh không được công chứng, chứng thực là chưa phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Điểm a, Khoản 3, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 112 Luật nhà ở năm 2014;

[2.3]. Việc bà Q ký thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho Bà T trong khi bà Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là chưa đáp ứng điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch theo qui định tại Điều 118 Luật nhà ở và điều kiện của các bên tham gia giao dịch nhà ở theo qui định tại Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;

[2.4]. Mặt khác nhà và đất tại số 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đang được Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục thi hành án Quận Q áp dụng biện pháp ngăn chặn để đảm bảo thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 100/2019/DSST của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự phúc thẩm số 1102/2019/DSPT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy biết rõ nhà 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh không thể hoàn công, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đang bị kê biên để thi hành án nhưng bà Trần Thị Mộng Q vẫn lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền của Bà Hồ Thị Thanh T là trái pháp luật.

[2.5]. Như vậy, việc các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị vô hiệu tại thời điểm hai bên ký văn bản thỏa thuận ngày 22 tháng 4 năm 2019 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Do đó, việc Bà T khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch trên và yêu cầu bà Q hoàn trả cho Bà T tiền số tiền bà Q đã nhận của Bà T là 6.000.000.000(sáu tỷ) đồng là có cơ sở.

[2.6]. Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Do Bà T không yêu cầu xét lỗi và không yêu cầu bồi thường do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là đúng pháp luật.

[2.7]. Từ những cơ sở đã phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng thỏa thuận giữa các bên là đặt cọc và việc không thực hiện được hợp đồng hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn, do đó nguyên đơn phải bị mất tiền cọc là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm số 231/2020/DS-ST ngày 17 tháng

9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử đúng pháp luật, cần giữ y về nội dung.

[3].Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

[4].Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Q không được chấp nhận, căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 502 bộ luật dân sự 2015; Điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 112, Điều 118, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mộng Q.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.1 Chấm dứt Thỏa thuận ngày 22/4/2019 giữa bà Trần Thị Mộng Q và Bà Hồ Thị Thanh T được Văn phòng Thừa phát lại Quận B lập Vi bằng số 1668/2019 VB-TPLQ8 về việc mua bán căn nhà 1045/4 (số cũ 416B/16) đường Y, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Buộc bà Trần Thị Mộng Q trả lại cho Bà Hồ Thị Thanh T số tiền 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng làm 01 (một) lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3 Kể từ ngày Bà Hồ Thị Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì bà Nguyễn Thị Mộng Q phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Mộng Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.000.000 (một trăm mười bốn triệu) đồng; Bà Hồ Thị Thanh T được hoàn lại số tiền 57.000.000 (năm mươi bảy triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0031819 ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Mộng Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Q đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0041579 ngày 08/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Q. Sau khi căn trừ bà Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. 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 Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận Q ;
- Chi cục THA Quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa