| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số: 457/2023/DS-PT
Ngày 18 - 7 - 2023
V/v "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI 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:* Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1797/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 952/2023/QĐ-PT, ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông F Frank Eduard A.

Địa chỉ: Số 5616 C 56-62 M Hong Kong.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Hoàng T (có mặt), bà Hồ Thị T1 (vắng mặt) (Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2020).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 26, đường 11, Khu dân cư S (KDC P), xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Minh T2 (có mặt).

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

Bà Nguyễn Kiều Thu A, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà số 6, đường Nội bộ khu C 4, Khu C, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - Bà Nguyễn Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Kiều Thu A.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 17 tháng 7 năm 2019, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 02 tháng 8 năm 2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn như sau :

Khoảng tháng 10/2018, ông F Frank Eduard A và Nguyễn Kiều Thu A, là con gái của bà Nguyễn Thị Thu H gặp nhau và có phát sinh quan hệ tình cảm. Khi hai bên đã tin tưởng lẫn nhau, bà Thu A có thuyết phục ông F Frank Eduard A mua nhà tại Việt Nam để hai bên chung sống với nhau và gợi ý sẽ nhờ bà H đứng tên giùm vì ông F Frank Eduard A là người nước ngoài, không được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Do đó, vào ngày 14/01/2019, ông F Frank Eduard A và bà H đã ký kết Thỏa thuận số 01-2019/F&H (sau đây gọi là "Thỏa thuận"). Theo Thỏa thuận này,ông F Frank Eduard A sẽ đưa một khoản tiền tương đương 29.000.000.000 VND (Hai mươi chín tỷ đồng) để bà H mua và đứng tên giùm căn nhà tại địa chỉ số Lô BTA6, số 11, đường số 6A, Khu dân sự Vina Nam Phú, Ấp 4, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ký kết Thỏa thuận này đã được Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 ghi nhận và chứng kiến, thể hiện tại Vi bằng số 222/2019/VB-TPLQ8.

Tuy nhiên, sau khi ký kết Thỏa Thuận, vì một số lý do liên quan đến tiền đặt cọc nên việc mua căn nhà trên bị trì hoãn. Trong thời gian hai bên đang thương lượng về tiền cọc, chúng tôi được bên môi giới giới thiệu một căn nhà tại địa chỉ Số 6, đường nội khu Chateau 4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là "Căn nhà số 6") nên chúng tôi đã quyết định mua căn nhà này.

Vào ngày 27/2/2019, ông F Frank Eduard A đã chuyển số tiền 100.000 USD (Một trăm nghìn Đô la Mỹ) và ngày 06/3/2019, ông F Frank Eduard A chuyển thêm 1.500.000 USD (Một triệu năm trăm nghìn Đô la Mỹ) để thực hiện việc mua căn nhà số 6. Toàn bộ số tiền ông F Frank Eduard A đã chuyển là 1.600.000 USD (Một triệu sáu trăm nghìn Đô la Mỹ) và đều được chuyển vào tài khoản Ngân hàng của bà H với thông tin tài khoản như sau: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, người thụ hưởng: bà Nguyễn Thị Thu H, Số tài khoản: 0181373610845.

Do, ông F Frank Eduard A là người nước ngoài, không có quyền đứng tên sở hữu nhà đất tại Việt Nam nên hai bên vẫn thỏa thuận để bà H đứng tên sở hữu căn nhà số 6 nêu trên thể hiện tại Hợp đồng mua nhà ký vào ngày 16/3/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05448/DA.

Hiện nay, mối quan hệ giữa ông F Frank Eduard A và bao Thu Anh không còn hòa hợp như xưa, ông F Frank Eduard A nhận thấy có nhiều bất đồng về văn hóa, lối sống cũng như cách suy nghĩ giữa hai bên. Do đó, ông F Frank Eduard A đã đề cập với bà Thu A và bà H về việc trả lại căn nhà số 6 cho ông F Frank Eduard A. Tuy nhiên, cả hai đã cố tình lảng tránh chủ đề này và không hề có thiện chí thực hiện.

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, ông F Frank Eduard A khởi kiện yêu cầu: Công nhận quyền sở hữu căn nhà số 6 cho ông F Frank Eduard A và buộc bà H phải trả lại căn nhà số 6 cho ông F Frank Eduard A.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Kiều Thu A đã được triệu tập hợp lệ nhưng tại cấp sơ thẩm cả hai không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 1797/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông F Frank Eduard A: Công nhận ông F Frank Eduard A là chủ sở hữu căn nhà số 6, đường nội khu Chateau 4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bà Nguyễn Thị Thu H trả lại căn nhà Số 6, đường nội khu Chateau 4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông F Frank Eduard A.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông F Frank Eduard A: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán cho ông F Frank Eduard A số tiền 34.400.000.000 đồng (Ba mươi tư tỷ bốn trăm triệu đồng).

Về phần giá trị tăng thêm của căn nhà số 6, ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người được hưởng một phần hai đối với phần giá trị tăng thêm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí; quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28 tháng 10 năm 2022, bị đơn - Bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Án sơ thẩm xử không khách quan, chưa toàn diện, không đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, cụ thể: bà không cư trú tại địa chỉ số 26, đường 11, khu dân cư S (KDC P), xã P, huyện N, Tp. Hồ Chí Minh. Do đó, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm ngày 30/09/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

vì các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp không chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp.

Ngày 10 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Kiều Thu A kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Bà A cho rằng Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã vi phạm thủ tục tố tụng dân sự khi đưa bà vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bởi bà không phải đương sự trong vụ án, việc giải quyết vụ án và nội dung bản án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà. Nội dung bản án sơ thẩm không giải quyết chính xác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà giải quyết yêu cầu khác so với yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm ngày 30/09/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp không chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận, cụ thể như sau:

1. Ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất sẽ chủ động thực hiện tìm người mua căn nhà tại số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2019 với giá trị thị trường tốt nhất được ông Dương Hoàng T (đại diện ông F Frank Eduard A), bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất đồng ý.

1.1. Số tiền bán căn nhà trên được nhận từ bên mua sẽ được chuyển thẳng vào tài khoản Ngân hàng số 0603 0618 1508 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm, là tài khoản chung hợp pháp của ông Dương Hoàng T (là người đại diện của ông F Frank Eduard A) và bà Nguyễn Thị Thu H. Bà Nguyễn Thị Thu H sẽ ủy quyền cho bà Nguyễn Kiều Thu A, sinh năm: 1985, căn cước công dân số: 052 185 016 406, được quyền ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng Căn Nhà, được nhận tiền đặt cọc, được quyền quản lý sử dụng tài khoản Ngân hàng cùng với ông Dương Hoàng T và các quyền khác liên quan đến Căn Nhà và tài khoản ngân hàng.

1.2. Việc bán căn nhà số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh phải được bà Nguyễn Thị Thu H và ông Dương Hoàng T đồng ý bằng văn bản về giá bán.

1.3. Số tiền từ việc bán căn nhà số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh sẽ được phân chia cụ thể như sau:

-Thanh toán cho ông F Frank Eduard A số tiền là 34.400.000.000 đồng (Ba mươi bốn tỷ bốn trăm triệu đồng).

-Về phần giá trị tăng thêm (giá chuyển nhượng thực tế Căn Nhà trừ đi số tiền 34.400.000.000 đồng), sẽ được thanh toán theo thứ tự như sau:

i) Thanh toán tiền thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, tiền môi giới (nếu có);

ii) Thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) trong trường hợp giá bán nhà đất trên cao hơn 45.000.000.000 đồng (Bốn mươi lăm tỷ đồng);

iii) Số tiền còn lại (nếu có) sẽ được chia đều cho ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người được hưởng 50% (năm mươi phần trăm).

2. Trong mọi trường hợp, giá bán nhà đất số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh phải được hai bên thống nhất bằng văn bản. Mỗi tháng 01 (một) lần, hai bên sẽ cùng trao đổi để thống nhất giá bán cao nhất tại từng thời điểm, thống nhất việc bán Căn Nhà.

3. Các Bên thống nhất sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM cấp ngày 23/4/2019 cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng cho thuê tủ két sắt số 17_M19_2023945/NTS/HĐ ngày 13/7/2023, số két M19 cho đến khi hai bên thống nhất bán được Căn Nhà nêu trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM cấp ngày 23/4/2019 sẽ chỉ được lấy ra khi có văn bản đồng ý của ông Dương Hoàng T và bà Nguyễn Thị Thu H.

4. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Kiều Thu A không thực hiện việc bán nhà để thanh toán tiền cho nguyên đơn theo thỏa thuận từ mục 1 đến mục 1.3 hoặc một trong các bên vi phạm một trong các điều khoản đã thỏa thuận từ mục 1 đến hết mục 1.3 thì thỏa thuận ở mục 1 đến mục 1.3 nêu trên không còn có giá trị thực hiện và nguyên đơn được quyền cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Mục 2 phần QUYẾT ĐỊNH của Bản án sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

5. Nguyên đơn đề nghị Tòa án Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 318/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và được nhận lại số tiền ký quỹ cho ông Fache Frank Ed uard A.

6. Về án phí : Ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận mỗi người sẽ chịu 50% (năm mươi phần trăm) án phí sơ thẩm theo qui định. Án phí phúc thẩm sẽ do bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Kiều Thu A chịu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi

thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự gồm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Dương Hoàng T; bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Kiều Thu A cùng thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận như sau:

1. Ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất sẽ chủ động thực hiện tìm người mua căn nhà tại số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2019 với giá trị thị trường tốt nhất được ông Dương Hoàng T (đại diện ông F Frank Eduard A), bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất đồng ý.

1.1. Số tiền bán căn nhà trên được nhận từ bên mua sẽ được chuyển thẳng vào tài khoản Ngân hàng số 0603 0618 1508 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm, là tài khoản chung hợp pháp của ông Dương Hoàng T (là người đại diện của ông F Frank Eduard A) và bà Nguyễn Thị Thu H. Bà Nguyễn Thị Thu H sẽ ủy quyền cho bà Nguyễn Kiều Thu A, sinh năm: 1985, căn cước công dân số: 052 185 016 406, được quyền ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng Căn Nhà, được nhận tiền đặt cọc, được quyền quản lý sử dụng tài khoản Ngân hàng cùng với ông Dương Hoàng T và các quyền khác liên quan đến Căn Nhà và tài khoản ngân hàng.

1.2. Việc bán căn nhà số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh phải được bà Nguyễn Thị Thu H và ông Dương Hoàng T đồng ý bằng văn bản về giá bán.

1.3. Số tiền từ việc bán căn nhà số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh sẽ được phân chia cụ thể như sau:

-Thanh toán cho ông F Frank Eduard A số tiền là 34.400.000.000 đồng (Ba mươi bốn tỷ bốn trăm triệu đồng).

-Về phần giá trị tăng thêm (giá chuyển nhượng thực tế Căn Nhà trừ đi số tiền 34.400.000.000 đồng), sẽ được thanh toán theo thứ tự như sau:

i) Thanh toán tiền thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, tiền môi giới (nếu có);

ii) Thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) trong trường hợp giá bán nhà đất trên cao hơn 45.000.000.000 đồng (Bốn mươi lăm tỷ đồng);

iii) Số tiền còn lại (nếu có) sẽ được chia đều cho ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người được hưởng 50% (năm mươi phần trăm).

[2]. Trong mọi trường hợp, giá bán nhà đất số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh phải được hai bên thống nhất bằng văn bản. Mỗi tháng 01 (một) lần, hai bên sẽ cùng trao đổi để thống nhất giá bán cao nhất tại từng thời điểm, thống nhất việc bán Căn Nhà.

[3]. Các Bên thống nhất sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM cấp ngày 23/4/2019 cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng cho thuê tủ két sắt số 17_M19_2023945/NTS/HĐ ngày 13/7/2023, số két M19 cho đến khi hai bên thống nhất bán được Căn Nhà nêu trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM cấp ngày 23/4/2019 sẽ chỉ được lấy ra khi có văn bản đồng ý của ông Dương Hoàng T và bà Nguyễn Thị Thu H.

[4]. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Kiều Thu A không thực hiện việc bán nhà để thanh toán tiền cho nguyên đơn theo thỏa thuận từ mục 1 đến mục 1.3 nêu trên hoặc một trong các bên vi phạm một trong các điều khoản đã thỏa thuận từ mục [1] đến hết mục [3] thì thỏa thuận ở mục 1 đến mục 1.3 nêu trên không còn có giá trị thực hiện và nguyên đơn được quyền cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Mục 2 phần QUYẾT ĐỊNH của Bản án sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

[5]. Nguyên đơn làm đơn đề nghị Tòa án Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 318/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và được nhận lại số tiền ký quỹ cho ông Fache Frank Ed uard A.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận mỗi người chịu ½ số tiền án phí sơ thẩm theo qui định.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện của Viện kiểm sát; chấp nhận đề nghị của các bên đương sự, sửa bản án sơ thẩm

theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như nêu trên.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/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;

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

1.1. Ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất sẽ chủ động thực hiện tìm người mua căn nhà tại số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2019 với giá trị thị trường tốt nhất được ông Dương Hoàng T (đại diện ông F Frank Eduard A), bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất đồng ý.

1.2. Số tiền bán căn nhà trên được nhận từ bên mua sẽ được chuyển thẳng vào tài khoản Ngân hàng số 0603 0618 1508 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm, là tài khoản chung hợp pháp của ông Dương Hoàng T (là người đại diện của ông F Frank Eduard A) và bà Nguyễn Thị Thu H. Bà Nguyễn Thị Thu H sẽ ủy quyền cho bà Nguyễn Kiều Thu A, sinh năm: 1985, căn cước công dân số: 052 185 016 406, được quyền ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng Căn Nhà, được nhận tiền đặt cọc, được quyền quản lý sử dụng tài khoản Ngân hàng cùng với ông Dương Hoàng T và các quyền khác liên quan đến Căn Nhà và tài khoản ngân hàng.

1.3. Việc bán căn nhà số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh phải được bà Nguyễn Thị Thu H và ông Dương Hoàng T đồng ý bằng văn bản về giá bán.

1.4. Số tiền từ việc bán căn nhà số 6 đường Nội khu Chateau 4, Khu Chateau 3 – S8, Khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh sẽ được phân chia cụ thể như sau:

-Thanh toán cho ông F Frank Eduard A số tiền là 34.400.000.000 đồng (Ba mươi bốn tỷ bốn trăm triệu đồng).

-Về phần giá trị tăng thêm (giá chuyển nhượng thực tế Căn Nhà trừ đi số tiền 34.400.000.000 đồng), sẽ được thanh toán theo thứ tự như sau:

i) Thanh toán tiền thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, tiền môi giới (nếu có);

ii) Thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) trong trường hợp giá bán nhà đất trên cao hơn 45.000.000.000 đồng (Bốn mươi lăm tỷ đồng);

iii) Số tiền còn lại (nếu có) sẽ được chia đều cho ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người được hưởng 50% (năm mươi phần trăm).

1.5. Trong mọi trường hợp, giá bán Căn Nhà phải được hai bên thống nhất bằng văn bản. Mỗi tháng 01 (một) lần, hai bên sẽ cùng trao đổi để thống nhất giá bán cao nhất tại từng thời điểm, thống nhất việc bán Căn Nhà.

1.6. Các Bên thống nhất sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM cấp ngày 23/4/2019 cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Tân Bình theo Hợp đồng cho thuê tủ két sắt số 17_M19_2023945/NTS/HĐ ngày 13/7/2023, số két M19 cho đến khi hai bên thống nhất bán được Căn Nhà nêu trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 539906, số vào sổ cấp GCN CS11236 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM cấp ngày 23/4/2019 sẽ chỉ được lấy ra khi có văn bản đồng ý của ông Dương Hoàng T và bà Nguyễn Thị Thu H.

1.7. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Kiều Thu A không thực hiện việc bán nhà để thanh toán tiền cho nguyên đơn theo thỏa thuận từ mục 1.1 đến hết mục 1.4 (ghi trong bản án) nêu trên hoặc một trong các bên vi phạm một trong các điều khoản đã thỏa thuận từ mục 1.5 đến hết mục 1.6 thì thỏa thuận ở mục từ mục 1.1 đến hết mục 1.4 nêu trên không còn có giá trị thực hiện và nguyên đơn được quyền cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Mục 2 phần QUYẾT ĐỊNH của Bản án sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

1.8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông F Frank Eduard A và bà Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận mỗi người chịu ½ số tiền án phí sơ thẩm, cụ thể:

- Ông F Frank Eduard A chịu số tiền án phí DSST là 71.200.000 đồng (bảy mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2019/0024221 ngày 19/8/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Thu H chịu số tiền án phí sơ thẩm là 71.200.000 đồng (bảy mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng).

2. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 318/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Kiều Thu A mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà H và bà A đã nộp theo biên lai thu số 0003449, 0003450 cùng ngày 11/11/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND Tp. Hồ Chí Minh (1);
– VKSND Tp. Hồ Chí Minh (1);
– Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh (1);
– Các đương sự;
– Lưu: hồ sơ (1),VP(5), 16b (PMT);

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**