

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINHĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 13/2024/DS-ST

Ngày: 26/01/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà, Hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Kim Liên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Tuyết

2. Bà Trần Nguyệt Mai

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Cẩm Vân – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 239/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2019 về việc Tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà” và “Hợp đồng vay tài sản”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2023/QĐXX-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 247/2023/QĐST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 259/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Trần Công H**, sinh năm 1960 (có mặt)

1.2. Bà **Nguyễn Thị Xuân H1**, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: **B H, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông **Lê Quốc V**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ 2.20 **số F B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2. Bị đơn: Ông **Sử Duy P** (vắng mặt)

Địa chỉ: 005 lô B **chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Ban Q** (tên cũ **Ban Q**)

Địa chỉ: **B A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp theo pháp luật: Ông **Dương Thanh T** - Giám đốc (vắng mặt)

3.2. Bà **Phạm Thị Bé S**, sinh năm 1957

3.3. Ông **Trần Công Phúc H2**, sinh năm 1985

3.4. Bà **Trần Thị Mộng H3**, sinh năm 1979

3.5. Bà **Trần Thị Xuân H4**, sinh năm 1982

3.6. Trẻ **Trần Ngọc Bảo H5**, sinh ngày 02/8/2007

3.7. Trẻ **Trần Ngọc Bảo Đ** sinh ngày 29/3/2011

Người đại diện theo pháp luật của trẻ **Trần Ngọc Bảo H6** và **Trần Ngọc Bảo Đ**: Bà **Trần Thị Mộng H3** là mẹ của trẻ **H6** và trẻ **Đ**.

3.8. Trẻ **Nguyễn Bá T1**, sinh ngày 11/10/2016

Người đại diện hợp pháp của trẻ **Nguyễn Bá T1**: Bà **Trần Thị Xuân H4** là mẹ của trẻ **T1**.

Cùng địa chỉ: **B lô C chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **S**, ông **H2**, bà **H3**, bà **H4**: Ông **Lê Quốc V**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: **Căn hộ 2.20 số F B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.9. Ông **Nguyễn Sĩ Đ1**, sinh năm 1938 (có mặt)

Địa chỉ: **H đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Sĩ Đ1**: Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: **I P, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của ông **Trần Công H** và bà **Nguyễn Thị Xuân H1** đề ngày 23/7/2019, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Lê Quốc V** trình bày:

Ngày 08/8/1997, ông **Sử Duy P** có ký Hợp đồng mua bán nhà trả chậm căn hộ **số B lô C chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** với ông **Trần Công H** và bà **Nguyễn Thị Xuân H1**.

Giá thỏa thuận mua bán căn hộ là 70 lượng vàng SJC và 1.000.000 đồng. Ông **P** cam kết: Bao luôn sang tên cho **Trần Công H** và **Nguyễn Thị Xuân H1**. Khi giao kết mua nhà trả chậm, ông **Sử Duy P** là người đứng tên trên Hợp đồng số 108/HĐ-MBN mua bán nhà: căn hộ **số B, Lô C chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** với **Ban Q**. Chờ ngày có Bản Thanh Lý Hợp đồng mua bán nhà thì làm thủ tục ra tên chủ quyền cho vợ chồng ông **H** và bà **H1**.

Thực hiện thỏa thuận vợ chồng ông **H** và bà **H1** đã giao cho ông **P** 50 lượng vàng SJC vào ngày 08/8/1997, giao 4 lượng vàng SJC ngày 08/9/1997 và giao 14 lượng vàng SJC, 1.000.000 đồng ngày 09/9/1997, nhưng ông **P** chỉ ghi giấy biên nhận là 14 lượng vàng mà không ghi nhận số tiền 1.000.000 đồng mà vợ chồng ông **H** và bà **H1** đã giao. Số vàng theo thỏa thuận cam kết trả trong vòng 5 đợt là 20 lượng vàng SJC, vợ chồng ông **H** đã thanh toán 2 đợt là 18 lượng vàng, ngày 09/9/1997 ông **P** làm giấy biên nhận xác nhận đã nhận đủ số vàng SJC còn lại là 14 lượng, ông **P** có bớt cho ông **H** và bà **H1** 02 lượng vàng SJC, lý do ông **H** và bà **H1** thanh toán cho ông **P** số tiền mua nhà trước thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng và cho ông **H** và bà **H1** giữ lại 1.000.000 đồng, để làm chi phí thực hiện thủ tục giấy tờ sang tên hai bên mua bán. Tổng cộng đã giao cho ông **P** 68 lượng vàng SJC.

Ngày 10/9/1997, ông **P** giao nhà cho vợ chồng ông **H** và bà **H1** đến tháng 12/1997, thì gia đình ông **H** dọn về ở cho đến nay.

Ngày 18/9/1997, ông **Sử Duy P** ký Văn bản ủy quyền cho vợ chồng ông **Trần Công H** và bà **Nguyễn Thị Xuân H1** được quyền sử dụng căn nhà trên. Được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước để nhận giấy chủ quyền nhà. Văn bản ủy quyền được **Phòng Công chứng số 2 Thành phố H** chứng nhận.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ cho vợ chồng ông H và bà H1, thì ông P không hoàn thiện hồ sơ để cơ quan chức năng cấp giấy tờ quyền sở hữu nhà cho vợ chồng ông H và bà H1 như đã thỏa thuận trong hợp đồng, còn tiền thì ông P đã nhận đủ.

Để hoàn thiện hồ sơ cấp sở hữu căn nhà 204 Lô C chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông H và bà H1 cần phải có một bản chính Bản thanh lý hợp đồng mua bán. Qua thời gian hơn một năm nhưng ông P vẫn không thực hiện, để tiếp tục tạo lòng tin cho vợ chồng ông H và bà H1. Đến ngày 12/8/1998, ông P viết cho vợ chồng ông H và bà H1 “Tờ Cam kết” hẹn trong thời gian 03 tháng sẽ giao cho vợ chồng ông H và bà H1 Bản thanh lý hợp đồng mua bán do Ban Q cấp.

Tuy nhiên, đến khi Ban Q ký thanh lý hợp đồng số 109/TL-BQL ngày 07/7/1997 cho ông Sứ Duy P thì ông P bội tín không thực hiện lời cam kết làm thủ tục sang tên, cấp giấy chủ quyền căn hộ 204 Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông H và bà H1. Qua tìm hiểu thì ông H và bà H1 được biết ông Sứ Duy P đã dùng Bản thanh lý hợp đồng mua bán do Ban Q cấp thực hiện giao dịch vay tiền của ông Nguyễn Sĩ Đ1. Cho đến nay, ông P vẫn không thực hiện những gì đã giao kết với vợ chồng ông H và bà H1. Quyền lợi của vợ chồng ông H và bà H1 đối với căn nhà 204 Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện được.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 5 giải quyết như sau:

1. Yêu cầu ông Sứ Duy P phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà trả chậm ký ngày 08/8/1997 với vợ chồng ông H và bà H1 đối với căn hộ số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp ông P không thực hiện đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ án, tài liệu, chứng cứ nguyên đơn gửi kèm theo đơn khởi kiện, cũng như thực tế ông H và bà H1 sử dụng căn nhà ổn định lâu dài từ năm 1997 đến nay. Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sở hữu căn nhà số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông H và bà H1.

+ Bị đơn ông Sứ Duy P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có ý kiến trình bày.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bé S, ông Trần Công Phúc H2, bà Trần Thị Mộng H3, bà Trần Thị Xuân H4 có ông Lê Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất toàn bộ trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn và ông P thực hiện Hợp đồng mua bán nhà trả chậm căn hộ số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Những người có quyền lợi liên quan đã sinh sống ổn định lâu dài trong căn hộ trên. Tòa án nhân dân Quận 5, căn cứ vào hồ sơ vụ án, tài liệu chứng cứ cũng như thực tế ông H và bà H1 sử dụng căn nhà ổn định lâu dài từ năm 1997 đến nay. Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sở hữu căn nhà số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông H và bà H1.

+ Tại Công văn số 082/DTXD ngày 12/3/2020 của Ban Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ban Q (tên cũ Ban Q) trình bày:

Ngày 12/3/2020, Ban Q có tiếp nhận Văn bản số 309/2019/GB-TA của Tòa án nhân dân Quận 5, về việc: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ 204 lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, giữa: ông Trần Công H, bà Nguyễn Thị Xuân H1 và ông Sứ Duy P. Ban Q có ý kiến như sau: Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà số 108/HĐ/MBN ngày 02 tháng 7 năm 1997 và Bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà số 109/TL-BQL ngày 07 tháng 7 năm 1997, Ban

Q (nay là Ban Q) đã bán căn hộ 204 lô C, chung cư S, Phường I, Quận E cho ông Sử Duy P theo giá thỏa thuận. Theo quy định, Ban Q chỉ chịu trách nhiệm lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho hộ đã ký Hợp đồng mua bán nhà với Ban quản lý. Trong trường hợp này là ông Sử Duy P.

Do đó, yêu cầu của ông H và bà H1 nằm ngoài thẩm quyền giải quyết của Ban Q.

+ Tại Đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Sĩ Đ1 ngày 20/4/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sĩ Đ1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2 đại diện trình bày:

Ngày 28 tháng 6 năm 1997, ông Sử Duy P có mượn ông Đ1 số tiền là 42.000 USD (bốn mươi hai ngàn đô la Mỹ), với thời hạn 04 tháng. Ông P có giao cho ông Đ1 giữ giấy tờ là: 01 bản chính “Bản thanh lý hợp đồng” (V/v mua bán nhà) số 109/TL-BQL; Phiếu báo giá số 107/PBG ngày 27/6/1997. Ngày 28/7/1997, ông P đã trả cho ông Đ1 số tiền 12.000 USD, còn nợ lại 30.000 USD từ ngày đó đến nay, ông P không trả.

Theo tỷ giá USD/VND ngày 28/7/1997, thì 1USD = 11.678 đồng. Như vậy, số tiền ông P còn nợ ông Đ1 là 30.000USD tương đương 350.340.000 đồng.

Theo Phiếu báo giá ngày 27/6/1997, của Ban Q, thì giá trị căn hộ 204 lô C, chung cư S Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có giá 536 chỉ vàng 99%.

Cũng theo Phiếu báo giá trên, thì giá trị căn hộ 204 lô C, chung cư S Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh qui ra tiền VNĐ tại thời điểm báo giá là 259.424.000 đồng. Như vậy số tiền ông Sử Duy P mượn ông Đ1 bằng 1,35 lần giá trị căn hộ 204 lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, ông Đ1 yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 5 buộc ông Sử Duy P trả cho ông Nguyễn Sĩ Đ1 số tiền nợ gốc là 350.340.000 đồng.

Tiền lãi 20%/năm, từ ngày 28/7/1997, tạm tính đến ngày 28/4/2023 là 25 năm 9 tháng là: $500,167\% \times 350.340.000đ = 1.754.327.550đ$ (một tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm năm mươi đồng).

Tổng số tiền phải trả (tạm tính đến ngày 28/9/2022) = $350.340.000đ + 1.754.327.550đ = 2.104.667.550$ (hai tỷ một trăm không bốn triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm năm mươi đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận khoản tiền nợ gốc và lãi nêu trên, yêu cầu Tòa án xét xử buộc ông Sử Duy P trả cho ông Nguyễn Sĩ Đ1 số tiền nợ 30.000 USD quy đổi theo tỉ giá tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử.

Ông Đ1 đồng ý trả lại bản chính Bản thanh lý hợp đồng (v/v mua bán nhà) số 109/TL-BQL; Phiếu báo giá số 107/PBG ngày 27/6/1997.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị Xuân H1 ủy quyền cho ông Lê Quốc V đại diện xác định lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xét xử:

Buộc ông Sử Duy P phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà trả chậm ký ngày 08/8/1997 với vợ chồng ông H và bà H1 đối với căn hộ số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà trả chậm, căn hộ S Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh được ký ngày 08/8/1997 giữa ông Sử Duy P và ông Nguyễn Công H7, bà Nguyễn Thị Xuân H1 có hiệu lực.

Trường hợp, ông P không thực hiện đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết cho vợ chồng ông H7 và bà H1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp

Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bé S, ông Trần Công Phúc H2, bà Trần Thị Mộng H3, bà Trần Thị Xuân H4 ủy quyền cho ông Lê Quốc V đại diện thống nhất toàn bộ trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sĩ Đ1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2 đại diện giữ nguyên yêu cầu độc lập:

Buộc ông Sử Duy P trả cho ông Nguyễn Sĩ Đ1 số tiền nợ gốc là 350.340.000 đồng.

Tiền lãi quá hạn là 15%/năm, từ ngày 28/10/1997 đến 28/12/2023 là 26,16 năm: $350.340.000đ \times 26,16 \text{ năm} \times 15\% = 1.374.734 \text{ đồng}$.

Tổng số: $350.340.000đ + 1.374.734đ = 1.725.074.000 \text{ đồng}$.

Ông Đ1 đồng ý trả lại bản chính Bản thanh lý hợp đồng (v/v mua bán nhà) số 109/TL-BQL; Phiếu báo giá 107/PBG ngày 27/6/1997.

Kiến nghị Hội đồng xét xử tuyên xử phát mai căn hộ S Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để lấy tiền trả cho ông Đ1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 5 phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H7 và bà H1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông H7 và bà H1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.000.000 đồng cho ông P.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sĩ Đ1, giao dịch cho mượn tiền của ông Đ1 và ông P là vi phạm về quy định ngoại hối theo Điều 1 Nghị định 161 ngày 18/10/1988 của Hội đồng Bộ trưởng, là giao dịch vô hiệu, hai bên đều có lỗi. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đ1, buộc ông P trả lại số tiền 30.000 USD cho ông Đ1 quy ra tỉ giá Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử. Ghi nhận việc ông Đ1 đồng ý trả lại cho ông P các giấy tờ giữ của ông P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị Xuân H1 kiện bị đơn ông Sử Duy P, yêu cầu buộc ông Sử Duy P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà trả chậm ký ngày 08/8/1997. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sĩ Đ1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Sử Duy P trả số tiền vay. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp «Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp hợp đồng vay tài sản». Bị đơn ông Sử Duy P cư trú tại Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân Quận 5 theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Sử Duy P đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng ông P vẫn vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan Ban Q có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo Hợp đồng mua bán nhà số 108/HĐMBN ngày 02 tháng 7 năm 1997 được ký kết giữa giữa: bên Bán (bên A) Ban Q và bên mua (bên B) ông Sứ Duy P có nội dung như sau: Bên A bán đứt cho bên B căn nhà tọa lạc tại số B Lô C đường S, Phường I, Quận E, loại nhà chung cư, diện tích xây dựng 82,86m², diện tích sử dụng 77,555m², giá bán tương đương 536 chỉ vàng 99%. Bên A nhìn nhận đã nhận đủ số tiền lần 1 là 193.600.000đ tương đương 400 chỉ vàng 99% và lần 02 là 65.824.000đ tương đương 136 chỉ vàng 99%. Quyền và nghĩa vụ của Bên B: Chủ sở hữu chỉ được quyền chuyển quyền sở hữu nhà 05(năm) năm sau ngày trả hết tiền mua nhà và được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu bán nhà trước thời hạn thì phải bán cho bên A với giá bảo toàn vốn để bán lại cho các đối tượng trong khu vực dân cư trong khu vực điều chỉnh di chuyển dân cư.

[4] Theo Bản thanh lý hợp đồng (về việc mua bán nhà) số 109/TL-BQL ngày 07/7/1997 có nội dung: Hai bên tiến hành thanh lý hoàn tất Hợp đồng đã thực hiện. Bên A phải bàn giao nhà cho bên B vào ngày 28/6/1997. Bên B đã trả đủ cho bên A số tiền 259.424.000đ tương đương 536 chỉ vàng 99%.

[5] Xét, Hợp đồng mua bán nhà số 108/HĐMBN ngày 02 tháng 7 năm 1997 được ký kết giữa: Ban Q và ông Sứ Duy P đã hoàn thành, Bên mua nhà đã thanh toán đủ cho Bên bán số tiền 536 chỉ vàng 99% và Bên bán đã bàn giao cho Bên mua căn nhà số B Lô C đường S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy tờ liên quan đến việc lập thủ tục cấp chủ quyền căn nhà trên theo Bản thanh lý hợp đồng (về việc mua bán nhà) số 109/TL-BQL ngày 07/7/1997. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà số 108/HĐMBN ngày 02 tháng 7 năm 1997, giữa: Ban Q và ông Sứ Duy P chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 418 Bộ luật dân sự năm 1995.

[6] Theo Hợp đồng mua bán nhà trả chậm ngày 08/8/1997, có nội dung: Ông Sứ Duy P bán cho bà Nguyễn Thị Xuân H1 và ông Trần Công H căn hộ số 204 Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá là 70 lượng vàng SJC và 1.000.000 đồng. Ông P bao luôn sang tên cho bà Nguyễn Thị Xuân H1 trong tờ Hợp đồng mua bán nhà do Ban Q cấp. Hủy tên ông Sứ Duy P nay sang lại đứng tên chủ quyền là bà Nguyễn Thị Xuân H1 và ông Trần Công H vào tờ mua bán nhà nêu trên. Điều kiện thanh toán: Bà Nguyễn Thị Xuân H1 trả trước 50 lượng vàng SJC. Số còn lại 20 lượng vàng, bà H sẽ trả chậm cho ông P mỗi tháng 04 lượng vào ngày 09/9, 09/10, 09/11, 09/12, 09/01/98, sau khi thanh toán xong số vàng trên, ông P sẽ giao lại toàn bộ giấy tờ nhà số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E cho bà H1 và ông H. Ông P lo trách nhiệm, sang tên chính Hợp đồng mua bán nhà và tờ tạm trú cho ông bà và gia đình bà Nguyễn Thị Xuân H1. Nếu Ông P không thực hiện được những giấy tờ trên mà hai bên đã thỏa thuận, ông P sẽ bồi thường thiệt hại là phải trả lại 50 lượng vàng SJC, bồi thường 10 lượng cho bên mua không thực hiện đúng lời cam kết trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận tiền vàng bên mua ký ngày hôm nay 08/8/1997. Ông Sứ Duy P hoàn toàn chịu trách nhiệm về mặt giấy tờ. Bên mua cũng thực hiện đúng lời cam đoan trả chậm đúng ngày qui định, nếu sai bên bán có quyền lấy lại nhà bán cho người khác lấy tiền giao lại cho bên mua đã đưa 50 lượng và trừ đi 10 lượng tiền thiệt hại cho bên bán. Tại mặt sau của hợp đồng thể hiện: ông Sứ Duy P có nhận đợt 1 là 04 lượng vàng SJC ngày 08/9/1997. Đồng thời, ngày 09/9/1997, ông P xác nhận đã nhận đủ số vàng SJC còn lại là 14 lượng, có giảm đi 02 lượng SJC (tổng cộng là 20 lượng có ghi trong trong hợp đồng mua bán).

[7] Theo Tờ cam kết của ông **Sử Duy P** ngày 12/8/1998, có nội dung: ông cam kết rằng, hiện nay tôi đang thiếu một Tờ Hợp đồng thanh lý chưa giao lại cho bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H**, mà bà **H1** và ông **H** đã mua lại của tôi căn hộ lầu 2, **số B chung cư S, Phường I, Quận E**. Tôi hẹn trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày 12/8/1998 đến ngày 12/11/1998 tôi sẽ giao lại Tờ thanh lý hợp đồng do **Ban Q**.

[8] Theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của **Phòng Công chứng Nhà nước số 2 Thành phố H** ngày 18/9/1997, có nội dung: ông **Sử Duy P** (Bên A) ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H** (Bên B), được quyền thay mặt bên A được quyền sử dụng căn nhà và liên hệ với các cơ quan chức năng để ký nhận giấy chủ quyền thay cho bên A căn nhà **số B Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E**, căn cứ theo các giấy tờ chủ quyền nhà đã nêu trên. Thời hạn ủy quyền cho đến khi hoàn tất công việc ủy quyền.

[9] Xét, Hợp đồng mua bán nhà trả chậm ngày 08/8/1997, giữa: Ông **Sử Duy P** với bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H** được lập bằng văn bản không có chứng nhận của công chứng nhà nước, chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, tại thời điểm giao kết hợp đồng là vi phạm điều kiện về hình thức. Tuy nhiên, bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H** đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền đủ cho ông **Sử Duy P** theo như Hợp đồng mua bán nhà trả chậm ngày 08/8/1997. Đồng thời, bên bán là ông **Sử Duy P** đã bàn giao nhà cho bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H** sử dụng từ năm 1997 cho đến nay. Ngoài ra, việc giao dịch mua bán nhà trả chậm ngày 08/8/1997, giữa: ông **Sử Duy P** với bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H**, vi phạm đối tượng theo Điều IV của Hợp đồng mua bán nhà số 108/HĐMBN ngày 02 tháng 7 năm 1997 giữa **Ban Q** và bên mua ông **Sử Duy P**, thỏa thuận "... Chủ sở hữu chỉ được quyền chuyển quyền sở hữu nhà 05 năm sau ngày trả hết tiền mua nhà và được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu bán nhà trước thời hạn thì phải bán cho **Ban Q** với giá bảo toàn vốn để bán lại cho các đối tượng trong khu vực dân cư trong khu vực điều chỉnh di chuyển dân cư". Tuy nhiên, thực tế bà **Nguyễn Thị Xuân H1**, ông **Trần Công H** và các con của ông **H** và bà **H1** đã sử dụng ổn định từ năm 1997 cho đến nay, đã hơn 23 năm, nên không cần thiết phải tuyên vô hiệu. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà trả chậm ngày 08/8/1997, giữa: Ông **Sử Duy P** với bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H** có hiệu lực theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, ông **Trần Công H** và bà **Nguyễn Thị Xuân H1** yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà trả chậm ngày 08/8/1997, giữa: Ông **Sử Duy P** với bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H** là có căn cứ nên chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa, ông **V** đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, theo Hợp đồng mua bán nhà trả chậm ngày 08/8/1997 thì vợ chồng ông **H** chưa giao cho ông **P** số tiền 1.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó buộc ông **H** và bà **H1** phải thanh toán cho ông **P** số tiền còn lại là 1.000.000 đồng.

[11] Theo Giấy mượn tiền ngày 28/6/1997, có nội dung: Ông **Nguyễn Sĩ Đ1** có cho ông **Sử Duy P** mượn số tiền là 42.000 USD, để mua căn nhà 204 **chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh**. Mượn trong thời gian 04 tháng, kể từ ngày 28/6/1997 đến 28/10/1997, có thể chấp Phiếu báo giá và Bản thanh lý hợp đồng. Tại phần dưới của Giấy mượn tiền này thể hiện nội dung: Ngày 28/7/1997 đã trả cho ông **Đ1** 12.000 USD.

[12] Căn cứ Giấy mượn tiền ngày 28/6/1997 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông **Đ1**, có căn cứ xác định ông **Sử Duy P** có mượn của ông **Đ1** số tiền 42.000 USD, đã trả 12.000 USD, hiện còn nợ là 30.000 USD.

[13] Xét nội dung của Giấy mượn tiền ngày 28/6/1997, giữa ông **Đ1** và ông **P**, hai bên giao dịch ngoại hối cho mượn tiền là trái với quy định tại Nghị định số 161/HĐBT

ngày 18/10/1988 của Hội đồng Bộ trưởng ban hành điều lệ quản lý ngoại hối của Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Như vậy, giao dịch dân sự theo Giấy mượn tiền, giữa: ông Nguyễn Sĩ Đ1 và ông Sứ Duy P ngày 28/6/1997 vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, ông Sứ Duy P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Sĩ Đ1 số tiền 30.000 USD quy ra tỷ giá tại thời điểm xét xử ngày 26/01/2024 là 721.080.000 đồng (theo tỷ giá trung tâm của Ngân hàng N công bố ngày 26/01/2024: tỷ giá 1 USD = 24.036 VNĐ).

[14] Giao dịch Giấy mượn tiền ngày 28/6/1997, giữa: ông Đ1 và ông P là trái pháp luật nên vô hiệu. Do đó, ông Đ1 yêu cầu ông P trả tiền lãi 15%/năm, từ ngày từ ngày 28/10/1997 đến 28/12/2023 là 26,16 năm: $350.340.000đ \times 26,16 \text{ năm} \times 15\% = 1.374.734$ đồng, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[15] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đ1 ủy quyền cho ông T2 đại diện, đồng ý trả lại bản chính Bản thanh lý hợp đồng (v/v mua bán nhà) số 109/TL-BQL ngày 07/7/1997; Phiếu báo giá số 107/PBG ngày 27/6/1997 cho ông P. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[16] Đối với Kiến nghị của ông Đ1, yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên xử phát mại căn hộ S Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để lấy tiền trả cho ông Đ1. Đây là yêu cầu độc lập mới của ông Đ1, vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu tại Đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Sĩ Đ1 ngày 20/4/2021. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận bổ sung yêu cầu của ông Đ1 theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[17] Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 5, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Sĩ Đ1 là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[18] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Sứ Duy P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông H và bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tuy nhiên ông H và bà H1 có đơn xin miễn án phí lý do là người cao tuổi. Do đó, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông H và bà H1 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ông Sứ Duy P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 721.080.000 đồng phải thanh toán cho ông Đ1, nên phải chịu án phí là 32.843.200 đồng.

Tổng cộng ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.143.200 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi suất của của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ1 không được chấp nhận, nên ông Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền yêu cầu tính lãi suất không được chấp nhận là 53.242.020 đồng. Tuy nhiên, ông Đ1 có đơn xin miễn án phí, với lý do là người cao tuổi. Do đó, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông Đ1 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

H8 lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 443, 444, Điều 447, Điều 450; Điều 137; Điều 467; Điều 471 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 ; khoản 2, khoản 6 Điều 26; khoản 3 Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Công H** và bà **Nguyễn Thị Xuân H1**.

1.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà trả chậm, giữa: ông **Sử Duy P** với bà **Nguyễn Thị Xuân H1** và ông **Trần Công H** ngày 08/8/1997, đôi với căn hộ S Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực.

1.2. Ông **Trần Công H** và bà **Nguyễn Thị Xuân H1** được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu đối với căn hộ số 204 **Lô C, chung cư S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** theo quy định.

1.3 Buộc **Trần Công H** và bà **Nguyễn Thị Xuân H1** thanh toán số tiền mua nhà còn lại là 1.000.000đ (một triệu đồng) cho ông **Sử Duy P**.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Sĩ Đ1**.

2.1. Buộc ông **Sử Duy P** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Nguyễn Sĩ Đ1** số tiền 721.080.000đ (bảy trăm hai mươi một triệu không trăm tám mươi ngàn đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Nguyễn Sĩ Đ1**, yêu cầu ông **Sử Duy P** thanh toán lãi suất số tiền là 1.374.734.000đ (một tỉ ba trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi bốn ngàn đồng) trên số tiền gốc 350.340.000đ (ba trăm năm mươi triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng).

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Nguyễn Sĩ Đ1** trả lại cho ông **Sử Duy P** bản chính Bản thanh lý hợp đồng (v/v mua bán nhà) số 109/TL-BQL ngày 07/7/1997 và Phiếu báo giá số 107/PBG ngày 27/6/1997.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông **Sử Duy P** phải chịu án phí là 33.143.200đ (ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi ba ngàn hai trăm đồng)

3.2 H8 lại cho ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị Xuân H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0035354 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Miễn toàn bộ án phí cho ông Trần Công H, bà Nguyễn Thị Xuân H1 và ông Nguyễn Sĩ Đ1

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Công H, bà Nguyễn Thị Xuân H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sĩ Đ1, bà Phạm Thị Bé S, ông Trần Công Phúc H2, bà Trần Thị Mộng H3, bà Trần Thị Xuân H4, trẻ Trần Ngọc Bảo H6, trẻ Trần Ngọc Bảo Đ (trẻ H6 và trẻ Đ do H3 đại diện), trẻ Nguyễn Bá T1 (trẻ T1 do bà H4 đại diện) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Sử Duy P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ban Q vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự ; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM
- VKSQ5
- Chi cục THADSQ5
- Dương sự
- Lưu VP, HS

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

Vũ Kim Liên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Kim Liên