

Bản án số: 204/2021/DS-PT
Ngày 22 tháng 4 năm 2021
V/v: *Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

**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: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mươi

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 145/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 1777/2018/DSST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 545/2020/QĐXX-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng Th, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bị đơn: Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Gia Q (chết ngày 29-5-2010):

2.1/ Ông Lê Anh T, sinh năm 1982. (vắng mặt)

2.2/ Bà Lê Thị Kiều Ch, sinh năm 1983. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường H, tổ 14, khu phố 3B, phường Th, Quận 12, Thành

phố Hồ Chí Minh.

2.3/ Bà Lê Thị Kiều A, sinh năm 1986. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường TN38, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3./ Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1948. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, tổ 14, khu phố 3B, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Bà Nguyễn Thị Minh X, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30/06/2004, bản tự khai ngày 12/01/2012, 17/10/2012 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Hoàng Th trình bày:

Ngày 31/01/2002, nguyên đơn có lập hợp đồng mua bán nhà với vợ chồng ông Lê Gia Q một phần căn nhà số đường H, khu phố 3, phường Th, Quận 12 do ông Q đứng tên chủ sở hữu.

Hai bên thống nhất mua $\frac{1}{2}$ căn nhà với hiện trạng đang sửa chữa dang dở với diện tích 4m x 13m với giá 137.000.000 đồng (một trăm ba mươi bảy triệu đồng). Điều kiện thanh toán như sau: Lần 1: đặt cọc 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng), số tiền còn lại sẽ thanh toán tiếp trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 15/10/2002. Trong tháng đầu kể từ ngày ký hợp đồng bên bán và bên mua lập giấy tờ mua bán hợp lệ, bên mua sẽ thanh toán số tiền lần 2 là: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại bên mua sẽ thanh toán sau khi hai bên đến phòng công chứng ký vào hợp đồng mua bán nhà. Có hợp đồng viết tay do vợ ông Q là bà Nguyễn Thị S soạn thảo.

Bằng văn tự hợp đồng mua bán nhà do bà S viết tay tại chỗ và đọc lại cho mọi người nghe với sự chứng kiến của ông Th1 là người môi giới, nguyên đơn có đặt tiền cọc là 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng) theo đúng thỏa thuận. Số tiền đặt cọc đã được các bên cùng kiểm tra và giao đầy đủ tận tay ông Q trước sự chứng kiến của tất cả các bên (vì ông Q còn minh mẫn, khỏe mạnh nhưng mắt kém không tự kiểm tra được).

Theo yêu cầu của bên bán nhà, để đủ tiền lập thủ tục giấy tờ mua bán, nguyên đơn có ứng trước cho ông Q lần 2 là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) vào ngày 28/02/2002. Mặc dù thủ tục giấy tờ mua bán chưa lập xong, nhưng do ông Q trình bày gia đình đang túng thiếu không đủ tiền lo thủ tục và đề tiên hành nhanh thủ tục công chứng, mua bán nên đề nghị nguyên đơn ứng tiền thêm cho lần 2.

Nguyên đơn đã ứng thêm cho vợ chồng ông Q (bà S nhận tiền và ký nhận): Ngày 11/3/2002: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); Ngày 23/3/2002: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); Ngày 20/4/2002: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn đã ứng cho ông Q là 77.000.000 (bảy

mười bảy triệu đồng).

Theo nội dung hợp đồng mua bán nhà đã ký thì đến tháng 4 năm 2002 bên bán sẽ hoàn tất các công đoạn thủ tục để ra công chứng kết thúc việc mua bán nhà nói trên. Tuy nhiên, đến tháng 02/2002 nguyên đơn có tới căn nhà đã đặt cọc thì phát hiện căn nhà đã lún sụt nhiều nơi gây nứt tường, nhiều chỗ rộng đến 10 cm, các cửa đã lắp dựng không thể đóng mở được vì bị nghiêng, xệ. Vì thấy căn nhà có thể bị sập đổ bất cứ lúc nào nếu không được sửa chữa kịp thời nhưng vì đã đặt cọc để mua nên nguyên đơn có đề nghị bên bán cho vợ chồng ông sửa chữa và hoàn thiện để tránh bị hư hỏng thêm và có thể về ở ngay sau khi mua bán xong.

Được sự chấp nhận của bên bán, nguyên đơn đã tiến hành sửa chữa và hoàn thiện với giá trị khối lượng vật tư và nhân công tổng cộng là 41.000.000 đồng (bốn mươi một triệu đồng). Bảng kê giá trị đã gửi cho Tòa án nhân dân Quận 12. Như vậy, tổng số tiền ông đã đưa là $37.000.000 + 40.000.000 + 41.000.000 = 118.000.000$ đồng (một trăm mười tám triệu đồng).

Ngày 10/7/2002, vợ chồng ông Lê Gia Q có giao cho nguyên đơn một bản vẽ sơ đồ nhà đất được Phòng Quản lý đô thị Quận 12 xác nhận hiện trạng phân chia nhà đất bán cho nguyên đơn.

Sau khi sửa chữa xong, vợ chồng nguyên đơn khóa cửa và nhờ bên bán là vợ chồng ông Q trông nom hộ, vì bên bán vẫn ở sát vách phần còn lại của căn nhà đã bán. Cuối tháng 9/2002, trễ hơn thời hạn trên hợp đồng 5 tháng, vợ chồng ông Q mới thông báo cho nguyên đơn lên phòng công chứng để hoàn tất thủ tục mua bán còn lại. Đúng hẹn nguyên đơn đến tại Văn phòng công chứng nhưng bên bán không đến như đã hẹn mà cũng không cho biết lý do. Do phải đi làm công trình ở xa nên đến cuối năm 2002 nguyên đơn có tới địa chỉ nhà đất đang mua để kiểm tra vì vợ chồng nguyên đơn không nhận được bất kỳ thông tin nào của bên bán về căn nhà nói trên. Tuy nhiên, khi đến nơi thì nguyên đơn thấy bà S cùng hai con đã tự ý phá cửa và dọn vào ở trong căn nhà. Ông Q vẫn ở lại căn nhà sát bên và cũng đang rao bán nhà tiếp tục. Nhận thấy bên bán không làm các thủ tục mua bán nhà tiếp theo và còn có hành vi cưỡng đoạt tài sản trái phép, lừa đảo cũng như có hiện tượng tẩu tán tài sản và cũng không cho vợ chồng nguyên đơn nhận lại vật dụng, tài sản còn để lại tại căn nhà mà nguyên đơn đã mua nên nguyên đơn đã làm đơn gửi Phòng công chứng số 4 đề nghị ngăn chặn việc mua bán nói trên. Tuy nhiên, bằng văn bản số 20/CC4 ký ngày 17/2/2003 Phòng công chứng số 4 trả lời căn nhà đã được chuyển quyền sở hữu cho người khác và đề nghị nguyên đơn liên hệ các cơ quan chức năng để giải quyết.

Tại phường Th khi làm việc với Ban tư pháp phường, ông Q khẳng định vẫn bán cho nguyên đơn căn nhà trên và giấu việc đã chuyển quyền sở hữu cho người khác. Tranh chấp không giải quyết được và theo hướng dẫn của Ủy ban nhân dân phường Th, nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 12.

Mặc dù ông Q đã chuyển quyền sở hữu nhà cho người khác nhưng ông Q lại có đơn ngày 15/4/2003 khiếu nại nguyên đơn tại Ủy ban nhân dân Phường 2,

Quận 3 nơi ông thường trú là không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà. Khi phường giải quyết thì ông Q vắng mặt.

Trong khi nguyên đơn quá khó khăn về chỗ ở thì bên bán lại bán tiếp phần nhà còn lại, ông Q về Gò Công ở, bà S chiếm và ở luôn tại căn nhà đã bán cho nguyên đơn. Sau đó bà S cho thuê căn nhà đang ở với giá 800.000 đồng/tháng với thời gian dài hạn. Đến ngày 17/5/2005, Tòa án Quận 12 lập đoàn kiểm tra theo yêu cầu của nguyên đơn xuống kê biên căn nhà nói trên để ngăn việc tiếp tục mua bán của bên bán nhưng phía bên bán không hợp tác. Với số tiền đã mua nhà và giao cho bên bán 77.000.000 đồng (bảy mươi bảy triệu đồng) tương đương 56,2% giá trị căn nhà, nguyên đơn đề nghị:

- Nguyên đơn chấp nhận tiếp tục mua nhà theo giá thị trường đã thẩm định.
- Trường hợp bị đơn không tiếp tục bán nhà thì đề nghị chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng mua bán; Thanh lý hoặc đấu giá tài sản và hoàn trả lại cho vợ chồng nguyên đơn số tiền đã chi vào căn nhà là 118.000.000 đồng (một trăm mười tám triệu đồng) tương đương 86% hợp đồng.

Nguyên đơn đề nghị sau khi xét xử các bên tiến hành thanh toán một lần dứt điểm, không kéo dài.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2005, ngày 16/02/2006 và biên bản hoà giải ngày 21/10/2005, bị đơn là ông Lê Gia Q trình bày:

Ông có 03 người vợ. Người vợ thứ nhất là Vũ Thị Xuân (chết năm 2001), có với nhau 01 người con chung là Lê Gia L (chết năm 1975). Ông L có vợ là Nguyễn Thê A cùng 03 người con nhưng không biết thông tin. Người vợ thứ hai là bà Nguyễn Thị S, không có đăng ký kết hôn nhưng chung sống với nhau từ năm 1981 và có với nhau 03 người con là Lê Anh T (sinh năm 1982), Lê Thị Kiều Ch (sinh năm 1983), Lê Thị Kiều A (sinh năm 1986). Người vợ thứ ba là Đặng Thị B (sinh năm 1955), chung sống với nhau từ năm 2004 không đăng ký kết hôn, không có con chung.

Biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2006 bị đơn khai: Ông mua căn nhà số đường H, tổ 14, khu phố 3B, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2001 của bà Hà Thị Kim Ch. Sau khi vợ cả là bà X chết thì ông sinh sống tại đây cùng bà S và 03 người con. Ngày 31/01/2002, ông bán căn nhà này cho vợ chồng ông Lê Hoàng Th và bà Nguyễn Thị Minh X với giá 137.000.000 đồng. Trường hợp ông Th lấy nhà thì trả cho ông 50.000.000 đồng, còn huỷ hợp đồng thì ông sẽ trả lại cho ông Th 70.000.000 đồng. Việc mua bán mới làm giấy tay nhận cọc 77.000.000 đồng chứ chưa công chứng vì ông Th chưa giao hết tiền. Ông xác định có ra văn phòng công chứng cùng bà S nhưng không lần tay hay ký tên vào bất cứ giấy tờ nào.

Bản hoà giải ngày 21/10/2005 bị đơn khai: Ông xác định có bán nhà cho ông Th và đã nhận số tiền 77.000.000 đồng. Số tiền 60.000.000 đồng còn lại ông yêu cầu nhưng ông Th chưa đưa nên ông chưa làm thủ tục công chứng sang tên. Căn nhà này thuộc sở hữu của ông và ông chỉ bán cho ông Th, không có việc

ông tặng cho bà S. Việc bà S đưa ông ra phòng công chứng ký tên vì nói để làm thủ tục vay tiền chứ không phải tặng cho nhà. Thời điểm đó ông đã bị mù nên không đọc được chữ. Nay ông đồng ý bán tiếp căn nhà cho ông Th và yêu cầu ông Th giao cho ông số tiền còn lại là 60.000.000 đồng cùng số tiền chênh lệch 100.000.000 đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Gia Q: Ông Lê Anh T, bà Lê Thị Kiều A và bà Lê Thị Kiều Tr cùng thống nhất ý kiến trình bày:

Các ông bà không biết ông Lê Gia Q có vợ và con khác hay không, ông Lê Gia Q hoàn toàn không có tài sản nào khác và các ông bà cũng không có ý kiến về việc thẩm định giá trị căn nhà đang tranh chấp.

Các ông bà có đơn yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà S và ông Q không đăng ký kết hôn nhưng có chung sống thực tế từ năm 1981 và có 03 người con chung là Lê Anh T (sinh năm 1982), Lê Thị Kiều Ch (sinh năm 1983), Lê Thị Kiều A (sinh năm 1986).

Phần căn nhà số đường H, tổ 9, khu phố 3B, phường Th, Quận 12 mà ông Q tặng cho bà là tự nguyện vì giữa hai vợ chồng có thỏa thuận là: ông Q đã bán hết hai căn nhà và đang nợ tiền vật tư khoảng gần 30 triệu đồng nên ông Q đề phân tài sản cho bà đứng tên.

Đồng thời bà đứng ra trả nợ cho ông Q và cũng là tài sản sau này để bà nuôi các con.

Thời điểm mà ông Q tặng nhà cho bà thì sức khỏe của ông Q tốt, nhưng mắt đã mù hẳn, không đọc được chữ. Bà và ông Q cùng đồng ý thuê dịch vụ nhà đất làm công việc hợp thức hóa cho tặng nhà. Dịch vụ hướng dẫn bà lên phòng công chứng để làm hợp đồng tặng cho, đồng thời họ đứng ra làm chứng việc này và còn ký tên vào hợp đồng tặng cho nhà.

Trong khoảng thời gian gần 01 tháng, bên dịch vụ giao sổ hồng sang tên từ ông Q sang cho bà (căn nhà chính là căn nhà ông Q ký bán cho ông Th). Còn hợp đồng mua bán nhà với vợ chồng ông Th là do ông Q soạn ký, bà chỉ là người viết giùm cho ông Q. Khi tặng cho căn nhà cho bà thì ông Q có nói là quá thời hạn và vi phạm hợp đồng nên ông Q lấy lại tặng cho vợ để nuôi con. Thời gian mà ông Q đã cho tặng nhà, ông Q có làm đơn ra phường (nơi phường ông Th ở) để mời ông Th ra giải quyết dứt điểm việc mua bán nhưng 2 lần ông Th không ra. Tới lần thứ ba, bà phải nhờ đến Trưởng công an Phường 2, Quận 3 yêu cầu Ban tư pháp Phường 2, Quận 3 đưa vụ việc ra giải quyết sớm vì thay ông Q đi lại rất khó khăn. Lần thứ ba bà cũng có mặt và chờ đến hết chiều ngày 15/4/2003 mà ông Th vẫn không đến. Bà có việc phải về nên nhờ người quen của gia đình ở lại chờ ông Th ra giải quyết. Đến khi ông Th đến, ông chỉ nói những câu nặng lời không giải quyết được vấn đề là ông Th có thiện chí mua tiếp căn nhà hay không.

Tính đến ngày 16/7/2009, bà tự nguyện trả cho ông Q số tiền là

20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Phần còn lại nếu ông Th đòi thêm thì có thể thỏa thuận với ông Q.

Tại bản tự khai ngày 17/10/2012, bà trình bày: Ông Q có mua bán nhà với ông Lê Hoàng Th thế nào bà không biết, nay ông Th kiện ông Q thì bà xin để Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà S xác nhận bà là người viết Hợp đồng mua bán nhà, thừa nhận có việc lập hợp đồng thỏa thuận mua bán nhưng do nguyên đơn không ra công chứng nên không thực hiện được việc mua bán. Thời điểm đó căn nhà đứng tên ông Q, sau đó ông Q tặng cho lại bà S.

Hiện căn nhà do bà S cùng con gái là Lê Thị Kiều Ch, 02 cháu là trẻ Nguyễn Hoàng Ph (sinh năm 2004), Nguyễn Hoàng Thiên K (sinh năm 2006) đang trực tiếp sử dụng để ở.

Bà S không biết thông tin về những người con khác của ông Q.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1777/2019/DSST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ngày 31-01-2002 (Hợp đồng viết tay) giữa ông Lê Gia Q với ông bà Lê Hoàng Th, Nguyễn Thị Minh X đối với một phần căn nhà số đường H, khu phố 3, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc bà Nguyễn Thị S phải hoàn trả cho ông Lê Hoàng Th và bà Nguyễn Thị Minh X số tiền là 187.344.800 đồng (Một trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi bốn ngàn, tám trăm đồng).

Ngay sau khi bà Nguyễn Thị S thi hành xong khoản tiền trên thì quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà đất tại số đường H, khu phố 3, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 15517/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03-8-2001, cập nhật thay đổi ngày 05-11-2004) thuộc về bà Nguyễn Thị S.

Án sơ thẩm còn tuyên trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/12/2019 ông Lê Hoàng Th kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Hợp đồng giữa ông Q và ông Th không thực hiện được. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Th không khiếu nại kết quả định giá năm 2009 nên việc ông Th yêu cầu định giá lại và lấy giá mới yêu cầu bồi thường là không đúng. Do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà đất số đường H, khu phố 3, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, phần còn lại theo cập nhật (*Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 15517/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03-8-2001, cập nhật thay đổi ngày 05-11-2004*) nguồn gốc của ông Lê Gia Q mua từ bà Hà Thị Kim Ch. Sinh thời ông Q cùng bà Nguyễn Thị S đã giao dịch bán nhà này cho ông bà Lê Hoàng Th, Nguyễn Thị Minh X. Ông Q chết ngày 29-5-2010.

Theo lời khai của ông Q, trước khi sống chung với bà S, ông Q đã sống chung với bà Vũ Thị Xuân (*chết năm 2001*) có một con chung là Lê Gia L (*chết năm 1975*). Ông L có vợ là bà Nguyễn Thử A và có hai con là Lê Gia Huy H và Lê Gia Thụy H. Xét thấy: Tài sản và giao dịch liên quan tài sản có tranh chấp phát sinh từ năm 2001, 2002; trước khi chết, ông Q đã định đoạt tài sản này bằng Hợp đồng tặng cho có công chứng theo quy định pháp luật. Như vậy, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại (*ông Q*) trong vụ tranh chấp này thuộc phạm vi tài sản là căn nhà của ông Q, mà ông Q lúc còn sống đã định đoạt tài sản này nên những người cháu của ông Q (*Lê Gia Huy H và Lê Gia Thụy H*) không có quyền L hay nghĩa vụ liên quan. Việc không đưa họ tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến quyền L của họ cũng như của các đương sự khác trong vụ án.

Ông Q khai ông còn người vợ thứ ba là Đặng Thị B (*sinh năm 1955*), chung sống với nhau từ năm 2004 không đăng ký kết hôn, không có con chung. Xét theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình thì bà Đặng Thị B không phải là vợ của ông Q.

[2] Căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập được và lời trình bày thừa nhận của các đương sự, có cơ sở xác định ông Lê Gia Q ký hợp đồng mua bán nhà ngày 31-01-2002 đối với một phần căn nhà số đường H cho ông bà Lê Hoàng Th, Nguyễn Thị Minh X. Hợp đồng viết tay do bà Nguyễn Thị S trực tiếp viết, chưa ra công chứng. Hai bên đã đi đến giai đoạn thực hiện hợp đồng và cùng thừa nhận bên mua đã giao cho bên bán số tiền tổng cộng là 77.000.000 đồng trên giá trị hợp đồng là 137.000.000 đồng. Tỷ lệ đã thanh toán là 56,2% giá trị hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, thì căn nhà đang sửa chữa dang dở, bên mua đã tiếp nhận và tiếp tục thực hiện việc sửa chữa và bên mua đã bỏ ra chi phí cho việc sửa chữa này tổng cộng 41.000.000 đồng.

[3] Sau khi đã thực hiện các giao dịch đối với căn nhà số đường H nêu trên trong năm 2002 thì đến ngày 23-12-2002, ông Q lại ký “*Hợp đồng tặng cho nhà*” cho bà Nguyễn Thị S và bà S đã thực hiện thủ tục được cập nhật đứng tên tài sản từ ngày 03-01-2003. Bà S có tham gia giao dịch mua bán nhà với nguyên đơn. Trước thời điểm ông Q ký tặng cho, các bên có tranh chấp về hợp đồng mua bán tại Ủy ban nhân dân phường, bà S cũng có tham gia và điều biết. Hợp đồng mua bán hai bên chưa công chứng, ông Q chết nay không thể tiếp tục hợp đồng. Như vậy, hợp đồng tặng cho nhà từ ông Q qua bà S chỉ có giá trị đối với phần còn lại sau khi trừ đi tỷ lệ bên mua đã thanh toán cho ông Q. Giá trị đã thanh toán này buộc bà S phải có nghĩa vụ hoàn trả để bà S được nhận toàn bộ

nhà đất, trường hợp bà S không thanh toán thì bán đấu giá tài sản để thi hành đối với khoản tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn.

Cụ thể, theo chứng thư thẩm định giá ngày 12/01/2021 thì giá trị nhà và đất số đường H khu phố 3, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là: 1.745.000.000 đồng, giá trị nhà đất trừ số tiền ông Th sửa chữa (1.745.000.000 - 41.000.000), giá trị theo tỷ lệ đã thanh toán (56,2%) bằng số tiền là 957.648.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải trả là $(957.648.000 + 41.000.000) = 998.648.000$ đồng.

[4] Về án phí và chi phí thẩm định:

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Lê Hoàng Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị S là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà S.

Về chi phí thẩm định: Đối với chi phí thẩm định lần 2 số tiền là 9.000.000 đồng, số tiền này ông Lê Hoàng Th tự nguyện nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng Th. Sửa án sơ thẩm số 1777/2019/DSST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 26; 37; 228; 229 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 447; 450; 464; 418 Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ngày 31-01-2002 (Hợp đồng viết tay) giữa ông Lê Gia Q với ông bà Lê Hoàng Th, Nguyễn Thị Minh X đối với một phần căn nhà số đường H, khu phố 3, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc bà Nguyễn Thị S phải hoàn trả cho ông Lê Hoàng Th và bà Nguyễn Thị Minh X số tiền là 998.648.000 đồng (*chín trăm chín mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

Ngay sau khi bà Nguyễn Thị S thi hành xong khoản tiền trên thì quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà đất tại số đường H, khu phố 3, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (*Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 15517/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03-8-2001, cập nhật thay đổi ngày 05-11-*

2004) thuộc về bà Nguyễn Thị S.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu đối với khoản tiền được thi hành, nếu người phải thi hành chậm trả thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị S không thi hành trả khoản tiền trên theo yêu cầu của người được thi hành án, buộc bà Nguyễn Thị S (cùng những người đang cư trú gồm Lê Thị Kiều Ch đồng thời là đại diện của Nguyễn Hoàng Ph, Nguyễn Hoàng Thiên K và những người đang cư trú tại thời điểm thi hành án - nếu có) phải giao tài sản là nhà đất tại so đường H, khu phố 3, phường Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 15517/2001 do ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03-8-2001, cập nhật thay đổi ngày 05-11-2004) cho cơ quan thi hành án bán để thi hành án. Số tiền thu được sau khi trừ chi phí theo quy định, chi trả cho người được thi hành án, còn lại bà Nguyễn Thị S được nhận.

4. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/QĐ-ADBPCKTT ngày 17-5-2005 của Tòa án nhân dân Quận 12 để đảm bảo thi hành án.

5. Về án phí và chi phí thẩm định giá:

- Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị S. Hoàn trả cho ông Lê Hoàng Th số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 3.240.000 đồng (*theo biên lai thu số 000180 ngày 20/8/2004 của cơ quan thi hành án Quận 12*) và số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*theo biên lai thu số 0045270 ngày 23/12/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh*).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Hoàng Th chịu chi phí định giá là 9.000.000 đồng (*chín triệu đồng chẵn*).

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, người phải thi hành án 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, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn

