

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1829/2020/DS-ST

Ngày: 22/10/2020

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng
bán đấu giá tài sản

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Đức Mỹ Trân

2. Ông Phạm Văn Hề

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 9 và ngày 22 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ
lý số 1115/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng bán đấu giá tài sản” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 4133/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020
và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18265/2020/QĐ-ST ngày 24 tháng 9 năm
2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Ngọc B**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 534C đường L, Phường X, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Th**, sinh năm
1955. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 534C đường L, Phường X, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 019301,
quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2014 do Văn phòng Công chứng
Ph, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2. Bị đơn:

2.1/ Ông **Neil Allan M**, sinh năm 1948. (Vắng mặt)

2.2/ Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1962. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 211/25 đường H, Phường E, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Lê Đình C**, chết năm 2005 gồm:

- Bà **Đàm Thị Ngọc Kh**, sinh năm 1933.

- Ông **Lê Đình Đ**, sinh năm 1962.

- Bà **Lê Ngọc B**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Số 534C đường L, Phường X, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Bà **Đàm Thị Ngọc Kh**, sinh năm 1933.

Địa chỉ: Số 534C đường L, Phường X, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Kh, ông Đ: Ông **Nguyễn Th**, sinh năm 1955. (Có mặt)*

Địa chỉ: Số 534C đường L, Phường X, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 05249, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2005 do Phòng công chứng Nhà nước số 1 chứng nhận và Giấy ủy quyền số công chứng 009566, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018 do Văn phòng Công chứng G chứng nhận)

3.3/ Ông **Nguyễn Hoàng V**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ Ông **Phạm Hữu Ch**, sinh năm 1948.

Địa chỉ: 32 Ng, Phường 3, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông Ch: Ông **Vũ Thế H**, sinh năm 1959. (Có mặt)*

Địa chỉ: Số 33 đường số 1, Khu phố 1, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền đã được Đại sứ quán Việt Nam tại Australia chứng nhận ngày 14/8/2018)

3.5/ **Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: Số 372A đường Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Lê Thị H** – Phó trưởng phòng Phòng Nghiệp vụ 1, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền. (Quyết định về việc thay đổi người ủy quyền tham gia tố tụng số 2167/QĐ-CTHADS ngày 16/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh)

3.6/ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 19/5 đường Hoàng Việt, Phường D, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh: Ông **Trần Văn Toàn** – Chức vụ: Đấu giá viên (Vắng mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền đề ngày 01/10/2018 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/8/2000 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Neil Allan M có ông Ngụy Cao Thắng là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Neil Allan M (sau đây gọi tắt là ông Neil) và bà Nguyễn Thị M là vợ chồng hợp pháp được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận kết hôn số đăng ký 37, quyền số 1 ngày 04/01/1999.

Nguồn gốc căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do ông Neil bỏ tiền ra mua của ông Lê Gián và bà Nguyễn Thị Chánh với giá 117 lượng vàng SJC. Vì theo quy định của pháp luật Việt Nam thì người nước ngoài không thể đứng tên nhà đất được nên ông Neil để bà Nguyễn Thị M đứng ra ký kết hợp đồng mua bán với vợ chồng ông Gián tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 vào ngày 02/10/1998 và đứng tên giấy tờ nhà.

Trong quá trình chung sống, bà M vay tiền ở ngân hàng hay vay mượn tiền của ai thì ông Neil không biết, đến khi bà Lê Ngọc B đến đòi tiền, ông Neil mới biết bà M có nợ tiền của bà B, nhưng cụ thể nợ bao nhiêu ông cũng không rõ. Khi ông Neil hỏi giấy tờ nhà, bà M cho biết đã cầm cho bà B.

Ngày 10/8/2000, ông Neil có đơn gửi Phòng công chứng Nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Phòng công chứng Nhà nước số 1 vẫn cho bà B tiến hành thủ tục bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh cho người khác. Do đó, ông Neil Allan M có đơn khởi kiện, yêu cầu công nhận căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph là tài sản của vợ chồng ông và buộc bà B trả lại nhà, đối với số nợ bà M vay của bà B là nợ cá nhân, ông không chịu trách nhiệm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do ông Neil Allan M bỏ

tiền ra mua của ông Lê Gián và bà Nguyễn Thị Chánh với giá 117 lượng vàng SJC. Do ông Neil là người nước ngoài, không thể đứng tên mua nhà được, nên ông Neil có nhờ bà M đứng ra ký hợp đồng mua bán với vợ chồng ông Gián tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 vào ngày 02/10/1998. Ngày 19/9/1998, bà M ly hôn với chồng cũ là ông Nguyễn Văn Hùng tại Tòa án nhân dân quận Ph, tài sản chung hai bên xác nhận không có.

Ngày 21/10/1998, bà M có vay Ngân hàng Nam Á số tiền 260.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, khi vay bà có thể chấp giấy tờ căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph cho Ngân hàng nhưng không thông báo cho ông Neil biết. Do không có tiền để giải quyết nợ tại ngân hàng nên ngày 26/5/2000 bà có ký giấy vay bà B số tiền 265.000.000 đồng. Đến hạn trả nợ bà không có khả năng thanh toán cho bà B, nên ngày 30/5/2000 bà đã làm giấy tay thỏa thuận bán căn nhà cho bà B. Cùng ngày 30/5/2000 tại Phòng công chứng Nhà nước số 1, bà ký hợp đồng ủy quyền cho bà B được quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng, cho thuê hoặc bán căn nhà nêu trên. Mục đích của bà ký hợp đồng ủy quyền để nhằm đảm bảo việc vay nợ giữa bà với bà B nhưng bà B lợi dụng giấy ủy quyền để bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph cho người khác. Bà yêu cầu hủy giấy tay hợp đồng mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2000 giữa bà với bà B lập tại Phòng công chứng Nhà nước số 1.

Đối với các khoản nợ bà ký vay của bà B, đề nghị Tòa án xem xét lại vì bà B cho vay với lãi suất cao, cụ thể lãi bao nhiêu bà không rõ, thực chất bà chỉ vay của bà B số tiền 400.000.000 đồng. Bà đồng ý trả lại số tiền vay 400.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi.

Tại Văn bản phản tố ngày 14/11/2000, bị đơn bà Lê Ngọc B trình bày: Do bà M không có tiền giải chấp căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph nên bà M có gặp bà đề nghị giải chấp căn nhà giùm, bà đồng ý và đã bỏ ra 265.000.000 đồng làm thủ tục giải chấp. Sau khi giải chấp xong, hai bên tiến hành ký giấy tay thỏa thuận mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph với giá 500.000.000 đồng, số tiền 265.000.000 đồng bà đã bỏ ra giải chấp cho bà M được coi là tiền đặt cọc, phía bà M phải làm thủ tục ủy quyền để bà tự đi làm giấy tờ sang tên. Ngày 30/5/2000, bà đã giao cho bà M số tiền mua nhà còn lại và bà M đã lập thủ tục ủy quyền tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 cho bà toàn quyền định đoạt căn nhà trên. Ngày 02/10/2000, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph cho cha mẹ ruột là ông Lê Đình C và bà Đàm Thị Ngọc Kh tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 theo Hợp đồng công chứng số 83649/HĐ-MBN. Do có công văn ngăn chặn của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên ông C, bà Kh chưa làm thủ tục đăng bộ sang tên chủ sở hữu nhà được. Ngoài số tiền liên quan đến việc mua bán nhà, trong các ngày 20, 24 và 31/7/2000 bà có cho bà M vay 03 lần tiền tổng cộng là 300.000.000 đồng. Nay bà B yêu cầu như sau:

Công nhận hợp đồng mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph giữa bà với bà M và ông Khanh, bà Cúc, yêu cầu bà M giao nhà cho bà.

Bà M phải trả lại số tiền đã vay 300.000.000 đồng cộng lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ tháng 8/2000.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình C và bà Đàm Thị Ngọc Kh trình bày: Vợ chồng ông bà có đưa cho bà B số tiền 500.000.000 đồng để mua căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph. Vợ chồng ông bà đã bỏ tiền ra đóng thuế trước bạ là 2.000.000 đồng, đóng tiền lệ phí công chứng 450.000 đồng và tiền đăng bộ hết 30.000 đồng, tổng cộng là 2.480.000 đồng. Bà B bỏ ra số tiền 3.296.000 đồng nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà có yêu cầu như sau: Công nhận căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông bà; Bà M phải trả tất cả các khoản điện, nước, điện thoại trước khi giao nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2025/DSST ngày 15/12/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2000 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Lê Ngọc B về việc bà B được quyền thay mặt bà Nguyễn Thị M quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng, cho thuê hoặc bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph giữa bà Nguyễn Thị M - do bà Lê Ngọc B đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2000 với ông Lê Đình C và bà Đàm Thị Ngọc Kh.

3/ Công nhận căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph là tài sản chung của ông Neil Allan M và bà Nguyễn Thị M do bà M đứng tên trên giấy tờ.

4/ Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 66/KBCDS ngày 27/11/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Khi phát mãi căn nhà số M6, Cư xá Ng, ông Neil Allan M được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà sau khi trừ chi phí phát mãi, $\frac{1}{2}$ giá trị nhà còn lại được thi hành trả nợ cho bà Lê Ngọc B, bồi thường thiệt hại cho bà B, ông C, bà Kh, trừ chi phí phát mãi nhà, án phí.

5/ Bà M phải trả cho bà B 500.000.000 đồng và 300.000.000 đồng, cộng lãi của số tiền 300.000.000 đồng là 10.125.000 đồng, cộng chung là 810.125.000 đồng.

Bà M phải trả cho bà B số tiền đã đóng thuế, lệ phí...trong việc mua bán nhà là 3.596.000 đồng, trả cho ông C, bà Kh số tiền đóng thuế, lệ phí trong việc mua bán nhà là 2.530.000 đồng.

Do có kháng cáo của đương sự nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm. ***Tại bản án số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Sửa bản án sơ thẩm, tuyên xử:***

1/ Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2000 giữa bà Nguyễn Thị M và Lê Ngọc B về việc bà B được quyền thay mặt bà M quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây

dụng, cho thuê hoặc bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy Hợp đồng mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph giữa bà Nguyễn Thị M - do bà Lê Ngọc B đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2000 với ông Lê Đình C và bà Đàm Thị Ngọc Kh.

3/ Công nhận giá trị căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, Quận Ph là tài sản chung của ông Neil Allan M và bà Nguyễn Thị M do bà M khi mua là 117 lượng vàng SJC.

4/ Buộc bà M phải trả cho bà B 500.000.000 đồng tiền mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 66/KBCDS ngày 27/11/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Khi phát mãi căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Neil Alllan Mathews được nhận giá trị 58,5 lượng vàng SJC bằng tiền đồng Ngân hàng Việt Nam vào thời điểm phát mãi do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định. Trị giá còn lại của căn nhà được trả cho bà Lê Ngọc B (trong đó có khoản tiền 500.000.000 đồng tiền mua nhà và toàn bộ tiền chênh lệch giá nhà giữa giá trị căn nhà vào thời điểm phát mãi với 500.000.000 đồng sau khi chi trả 58,5 lượng vàng SJC cho ông Neil Allan M).

Bà M phải chịu toàn bộ chi phí phát mãi.

Bà M có trách nhiệm trả cho bà Lê Ngọc B 58,5 lượng vàng SJC vào thời điểm thi hành án bằng tiền đồng Ngân hàng Việt Nam do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định.

6/ Bà M phải trả cho bà B 300.000.000 đồng tiền vay nợ và 10.125.000 đồng tiền lãi phát sinh.

7/ Bà B, ông C, bà Kh được quyền làm đơn đề nghị nêu rõ lý do kèm theo chứng từ nộp tiền lệ phí trước bạ bản chính gửi cho cơ quan thuế đã tính thu lệ phí trước bạ để được hoàn trả lại số tiền lệ phí trước bạ đã nộp.

Ngoài ra án phúc thẩm còn tuyên tiền án phí các bên phải nộp.

Bản án số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao được thi hành. Theo đó, căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị phát mãi. Ngày 26/5/2003, ông Phạm Hữu Ch là người trúng đấu giá căn nhà trên với giá 202 lượng vàng SJC, ông Ch đã hoàn tất thủ tục sang tên sở hữu nhưng chưa được nhận nhà. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá phát mãi nhà, Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã chi trả cho bà B 500.000.000 đồng theo bản án đã tuyên, số tiền còn lại đang chờ tiếp tục thi hành án thì có Quyết định giám đốc thẩm số 03/HĐTP-DS ngày 25/2/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hủy cả 2 bản án sơ - phúc và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 03/HĐTP-DS ngày 25/2/2004 của Tòa án nhân dân Tối cao đã nhận định: Có cơ sở xác định căn nhà số M6, Cư xá Ng là tài sản chung của ông Neil và bà M. Việc bà M tự ý bán căn nhà số M6, Cư xá Ng cho bà B, sau đó lại lập giấy ủy quyền cho bà B thay mặt bà M “quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng, cho thuê hoặc bán nhà” và bà B sử dụng giấy ủy quyền này bán căn nhà cho ông C, bà Kh là chưa đúng pháp luật. Do vậy, tất cả các hợp đồng nói trên đều vô hiệu. Do đó, Tòa án các cấp đã hủy các hợp đồng mua bán nêu trên là đúng. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, Tòa án các cấp chưa điều tra làm rõ khi ký hợp đồng mua bán nhà bà B có biết đây là tài sản chung của vợ chồng bà M hay không để xác định lỗi của mỗi bên, đồng thời Tòa án các cấp không tiến hành định giá nhà nên chưa xác định thiệt hại xảy ra. Mặt khác, việc phát mãi thuộc khâu thi hành án, Tòa án các cấp chưa làm rõ giữa bà M và ông Neil có yêu cầu chia tài sản chung của hai vợ chồng hay không, nhưng lại quyết định phát mãi căn nhà và quyết định ông Neil chỉ được nhận 58,5 lượng vàng SJC khi phát mãi và giá trị còn lại của căn nhà M6 trả cho bà B, bà M còn phải trả cho bà B giá trị 58,5 lượng vàng SJC là không đúng.

Về khoản tiền 02 bên đã giao cho nhau: Theo bà B thì bà giao cho bà M 800.000.000 đồng, trong đó có 500.000.000 đồng tiền mua nhà và cho vay thêm 300.000.000 đồng. Còn bà M thừa nhận có ký vào các giấy vay nợ, tổng cộng 800.000.000 đồng nhưng cho rằng bà chỉ vay 337.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng là tiền lãi suất cao. Tòa án các cấp chưa điều tra xác minh có việc bà B cho bà M vay tiền lãi suất cao không, mà đã căn cứ vào giấy vay tiền ngày 31/7/2000 và giấy cam kết để xác định bà B đã giao cho bà M 800.000.000 đồng trong đó 500.000.000 đồng tiền mua bán nhà và 300.000.000 đồng vay nợ là chưa xem xét toàn diện. Do vậy cần phải điều tra, xác minh lại các vấn đề này.

Quá trình Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án, ngày 08/7/2005 ông Phạm Hữu Ch có đơn khởi kiện Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán phát mãi căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho ông 202 lượng vàng SJC đã mua nhà và 2,2 lượng vàng SJC ông đã đóng thuế trước bạ nhà cộng tiền lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định kể từ ngày 28/5/2003 cho đến khi ông nhận đủ số vàng nêu trên. Do vụ kiện của ông Ch có liên quan đến vụ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông Neil và bà B nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định nhập hai vụ án trên để giải quyết chung thành một vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1537/2008/DS-ST ngày 22/9/2008, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Hủy Hợp đồng ủy quyền số 41414 ngày 30/5/2000 tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị M và bà Lê Ngọc B.

2/ Công nhận căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Neil Allan M bỏ tiền ra mua và ghi nhận việc ông Neil nhìn nhận đây là tài sản chung giữa ông và bà Nguyễn Thị M.

3/ Bác yêu cầu của bà Lê Ngọc B về việc đề nghị công nhận hợp đồng mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa bà và bà Nguyễn Thị M.

4/ Hủy giấy thỏa thuận và giấy cam kết giữa bà Nguyễn Thị M với bà Lê Ngọc B về việc mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bác yêu cầu của bà Lê Ngọc B và đại diện hợp pháp cho ông Lê Đình C, bà Đàm Thị Ngọc Kh về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 giữa bà B và ông C, bà Kh.

6/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 83649/HĐ – MBN đối với căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng công chứng số 1 được ký kết giữa bà Lê Ngọc B với ông Lê Đình C, bà Đàm Thị Ngọc Kh.

7/ Bà Nguyễn Thị M phải trả cho bà Lê Ngọc B số tiền 500.000.000 đồng và số tiền nợ 300.000.000 đồng cộng lãi suất là 639.306.000 đồng. Tổng cộng bà M phải trả cho bà B số tiền là 1.239.306.000 đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu Ch:

Hủy Hợp đồng đấu giá phát mãi căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ch với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà B phải hoàn trả 500.000.000 đồng đã nhận của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh từ việc được chi trả khoản tiền thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để cơ quan này hoàn trả lại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh, để trung tâm hoàn trả cho ông Ch. Trường hợp bà B không nộp lại số tiền này, thì Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh được quyền trừ 500.000.000 đồng trong tổng số tiền bà M phải thi hành án cho bà B.

- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ch 202 lượng vàng SJC ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

9/ Ông Ch được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để nhận lại số tiền đã đóng lệ phí trước bạ nhà là 13.352.000 đồng.

10/ Bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho các đương sự các khoản tiền như sau:

- Trả cho bà Lê Ngọc B 3.296.000 đồng tiền nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

- Đền bù thiệt hại cho ông Ch do biến động giá vàng là 96,915 lượng vàng SJC từ việc mua đầu giá vàng.

11/ Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 66/KBCDS ngày 27/11/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc kê biên căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bà M thực hiện xong nghĩa vụ trả các khoản tiền phải thi hành.

12/ Sau khi bà M thực hiện xong nghĩa vụ trả các khoản tiền phải thi hành, Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả cho bà M, ông Neil các giấy tờ bản chính căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh gồm:

- Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 07/UB – GCN ngày 08/2/1993 do Ủy ban nhân dân quận Ph cấp.

- Tờ khai chuyển dịch dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ trước ngày 16/02/1993.

- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 08/10/1998.

- Bản vẽ hiện trạng căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

13/ Trường hợp phải phát mãi căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Neil sẽ nhận được 58,5 lượng vàng SJC, số còn lại sẽ chi trả cho việc thực hiện việc phát mãi, tiền án phí và các khoản tiền phải thi hành cho các đương sự trong vụ án.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Neil, bà M, bà B, ông C, bà Kh, ông Ch có đơn kháng cáo.

Vụ án được Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao xét xử lại bằng Bản án số 210/DSPT ngày 29/7/2009, quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1537/2008/DS-ST ngày 22/9/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo quy định của pháp luật. Tòa phúc thẩm cho rằng, bản án sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng mà các bên ký kết vô hiệu là đúng nhưng khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu đã không xác định lỗi của các bên tham gia giao dịch và không xác định giá trị thiệt hại xảy ra từ hợp đồng vô hiệu để buộc bên có lỗi phải bồi thường tương ứng với phần lỗi của họ là không đúng pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 938/2015/DS-ST ngày 10/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Neil Allan M và bà Nguyễn Thị M.

2/ Hủy Hợp đồng ủy quyền số 41414 ngày 30/5/2000 tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị M và bà Lê Ngọc B

3/ Hủy giấy thỏa thuận và giấy cam kết giữa bà Nguyễn Thị M với bà Lê Ngọc B về việc mua bán căn nhà căn nhà M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 83649/HĐ-MBN về việc mua bán nhà M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 được ký kết giữa bà Lê Ngọc B với ông Lê Đình C, bà Đàm Thị Ngọc Kh.

5/ Bà Nguyễn Thị M phải trả cho bà Lê Ngọc B số tiền 500.000.000 đồng (tiền mua bán căn nhà M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph), số tiền nợ vốn là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 612.000.000 đồng. Tổng cộng bà M phải trả cho bà B số tiền là 1.412.000.000 đồng. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

6/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu Ch

Hủy Hợp đồng đấu giá phát mãi căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ch với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Ch được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để được nhận lại số tiền đã đóng lệ phí trước bạ nhà là 13.352.200 đồng.

Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ch 202 lượng vàng SJC ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7/ Buộc bà B phải hoàn trả 500.000.000 đồng cho Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh từ việc được chi trả khoản tiền thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho các đương sự các khoản tiền như sau:

- Trả cho bà Lê Ngọc B 3.296.000 đồng tiền nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

- Trả cho ông Lê Đình C, bà Đàm Thị Ngọc Kh 2.480.000 đồng tiền đóng thuế trước bạ, lệ phí công chứng, lệ phí đăng bộ.

9/ Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 66/KBCDS ngày 27/11/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc kê biên căn nhà M6, Cư xá Ng cho đến khi bà M thực hiện xong nghĩa vụ trả các khoản tiền phải thi hành án. Việc giải tỏa quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 66/KBCDS ngày 27/11/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh do Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật.

10/ Sau khi bà M thực hiện xong nghĩa vụ trả các khoản tiền phải thi hành, thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả cho bà M, ông Neil các giấy tờ bản chính của căn nhà M6, cư xá Ng, Phường D, quận Ph gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 07/UB – GCN ngày 08/03/1993 do Ủy ban nhân dân quận Ph cấp.

- Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 16/02/1993.

- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 08/10/1998.

- Bản vẽ hiện trạng nhà M6, cư xá Ng.

Trường hợp phải phát mãi nhà M6, Cư xá Ng, thì ông Neil sẽ được nhận 58,5 lượng vàng SJC, số còn lại sẽ chi trả cho việc thực hiện việc phát mãi, tiền án phí và các khoản tiền bà M phải thi hành trả cho các đương sự trong vụ án

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 77/2017/DS-PT ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 938/2015/DS-ST ngày 10/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nhận định như sau: Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà M, ông Neil và xét yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không thay đổi địa vị tham gia tố tụng của các đương sự là vi phạm Khoản 1 Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005. Tòa cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng đấu giá căn nhà M6, Cư xá Ng là không đúng. Mặt khác, bản án tuyên Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh Hồ Chí Minh có trách nhiệm trả cho ông Phạm Hữu Ch 202 lượng vàng SJC nhưng không phân định trách nhiệm cụ thể sẽ khó khăn cho việc thi hành án sau này; Không tuyên ai là người phải chịu bồi thường khoản chênh lệch giá vàng đối với 140 lượng vàng mà cơ quan Thi hành án đã bán để chi trả cho người được thi hành án.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Neil Allan M và bà Nguyễn Thị M đã được triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 217 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Neil Allan M, bà Nguyễn Thị M. Bị đơn bà Lê Ngọc B trở thành nguyên đơn trong vụ án.

Nguyên đơn bà Lê Ngọc B do ông Nguyễn Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Do căn nhà M6, Cư xá Ng đã bán cho ông Phạm Hữu Ch qua

đấu giá nên bà B không yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph và không yêu cầu bồi thường. Tuy nhiên, để bảo đảm quyền lợi cho bà B, người đại diện cho bà B đề nghị được nhận toàn bộ số tiền mà Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh còn đang giữ. Ngoài ra, bà B yêu cầu bà M trả số tiền còn nợ là 300.000.000 đồng cộng với lãi suất được tính từ ngày 31/7/2000 đến ngày 30/9/2020 là 943.800.000 đồng (20 năm x 12 tháng + 2 tháng) x 1,3%/tháng). Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 1.243.800.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị Ngọc Kh và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đình C là ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B và bà Đàm Thị Ngọc Kh cùng do ông Nguyễn Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Các ông bà đồng ý với yêu cầu của bà B và không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 giữa bà B và ông C, bà Kh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu Ch do ông Vũ Thế H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Ch mua căn nhà M6, Cư xá Ng thông qua đấu giá, đã thanh toán đủ tiền là 202 lượng vàng SJC và đóng thuế trước bạ hết 2,2 lượng vàng SJC. Hiện căn nhà đã đứng tên ông Ch nhưng ông Ch chưa được nhận nhà. Theo đơn khởi kiện thì ông Ch yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản và nhận lại toàn bộ số tiền đã mua trúng giá. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/10/2016 ông Ch có đơn trình bày là xin được nhận nhà. Nay ông Ch vẫn chỉ có một yêu cầu duy nhất là yêu cầu cơ quan Thi hành án giao nhà ngay cho ông Ch mà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lê Thị H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ theo Bản án phúc thẩm số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức thi hành án và ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc bán đấu giá căn nhà M6, Cư xá Ng và đã bán được 202 lượng vàng SJC. Ông Phạm Hữu Ch là người trúng đấu giá và đã nộp đủ số vàng này. Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận 140 lượng vàng SJC từ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và đã bán thu về 924.000.000 đồng (giá vàng bán ngày 29/3/2003 là 6.600.000 đồng/lượng). Cục Thi hành án đã chi trả cho bà B 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 424.000.000 đồng hiện đang nằm tài khoản tạm gửi của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Số vàng 62 lượng còn lại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đang giữ. Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng đã tổ chức thi hành bản án phúc thẩm đúng quy định của pháp luật. Ngày 09/12/2003, Viện kiểm sát nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị số 135/VKSTC-V5 về việc kháng nghị đối với Bản án số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/12/2003, Trưởng phòng Thi hành

án Dân sự Thành phố ban hành Quyết định tạm đình chỉ thi hành số 670/THA. Sau khi có Quyết định Giám đốc thẩm số 03/HĐTP-DS ngày 25/2/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Trưởng phòng Thi hành án Dân sự Thành phố ban hành Quyết định đình chỉ thi hành số 281/THA ngày 26/3/2004. Do vậy, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố không tiến hành giao tài sản cho người mua trúng đấu giá. Việc dừng giao nhà cho ông Ch là đúng quy định pháp luật thi hành án, không có lỗi của thi hành án. Nay nếu Tòa án tuyên buộc Thi hành án giao nhà cho ông Ch thì Thi hành án sẽ tiếp tục tổ chức giao nhà theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Văn Toàn là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo Hợp đồng ủy quyền số 35/HĐ-UQ ngày 03/4/2003 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện việc bán đấu giá căn nhà số M6, Cư xá Ng. Trình tự, thủ tục của việc bán đấu giá đúng theo quy định của pháp luật. Căn nhà M6, Cư xá Ng được bán với giá là 202 lượng vàng SJC, người mua trúng đấu giá là ông Phạm Hữu Ch. Ông Ch đã nộp đủ tiền và căn nhà hiện đã sang tên chủ sở hữu qua cho ông Ch. Số tiền thu được, Trung tâm đã giao cho Cục Thi hành án 140 lượng vàng SJC. Số vàng còn lại là 62 lượng vàng SJC, Trung tâm đã bán 3,9 lượng vàng SJC được 25.725.000 đồng để thanh toán các khoản gồm: Lệ phí công chứng là 50.000 đồng, phí bán đấu giá là 20.664.600 đồng. Hiện tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh còn giữ 58,1 lượng vàng SJC và 5.037.400 đồng. Trung tâm chỉ thực hiện việc bán đấu giá còn giao nhà như thế nào thuộc trách nhiệm của cơ quan thi hành án. Việc chậm trễ giao nhà dẫn đến thiệt hại cho các đương sự là trách nhiệm của cơ quan thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng V đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng trình tự, thủ tục tố tụng; Các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Bà Nguyễn Thị M và ông Neil Allan M đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do trong vụ án còn có yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và ông Neil Allan M; Bà Lê Ngọc B trở thành nguyên đơn trong vụ án.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, qua diễn biến tại phiên tòa hôm nay có cơ sở để khẳng định hợp đồng mua bán nhà giữa bà B và bà M là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Theo quy định của pháp luật giao dịch giả tạo không phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên nên hủy giấy

thỏa thuận và giấy cam kết giữa bà Nguyễn Thị M với bà Lê Ngọc B về việc mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà M và bà B; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 83649/HĐ – MBN về việc mua bán nhà M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 được ký kết giữa bà Lê Ngọc B với ông Lê Đình C, bà Đàm Thị Ngọc Kh. Bà Nguyễn Thị M phải trả cho bà Lê Ngọc B số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Do bà B đã nhận được số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 28/5/2003 nên bà M phải trả tiền lãi cho bà B tính từ ngày 30/5/2000 đến ngày 28/5/2003.

Theo bà B thì bà giao cho bà M 800.000.000 đồng, trong đó có 500.000.000 đồng tiền mua nhà và cho vay thêm 300.000.000 đồng. Bà M khai rằng chỉ vay tổng cộng trước sau của bà B là hơn 400.000.000 đồng, số nợ 800.000.000 đồng là do lãi cao cộng dồn lại mà thành nhưng bà M không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Do đó, ngoài số tiền 500.000.000 đồng đã giải quyết nêu trên, cần buộc bà M phải trả cho bà B số tiền 300.000.000 đồng cộng với tiền lãi phát sinh kể từ thời điểm vay đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về nghĩa vụ trả nợ: Do không có chứng cứ chứng minh số tiền bà M vay của bà B là để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tối thiểu của gia đình nên không buộc ông Neil có trách nhiệm liên đới cùng bà M trả nợ cho bà B được.

Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu Ch về việc buộc Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh phải giao căn nhà số M6, Cư xá Ng vì đã mua qua bán đấu giá và thanh toán xong.

Do căn nhà đã được cơ quan thi hành án bán đấu giá nên ông Neil Allan M, bà Nguyễn Thị M chỉ được nhận lại giá trị và phải giao nhà cho Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà số M6, Cư xá Ng là tài sản chung của ông Neil Allan M và bà Nguyễn Thị M nên mỗi người được hưởng ½ giá trị căn nhà và phần của mỗi người là 101 lượng vàng SJC. Phần của bà M sẽ phải trừ cho chi phí phát mãi nhà, số tiền còn lại sẽ tiếp tục dùng để thực hiện nghĩa vụ của bà M đối với bà B và nếu còn dư sẽ giao lại cho bà M. Trong vụ án này do bà M có lỗi đã làm giấy tờ giả để đạt được mục đích của mình nên chênh lệch giá vàng bà M phải tự chịu trách nhiệm và phải chịu trách nhiệm với ông Neil Allan M.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn bà Lê Ngọc B có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,

hợp đồng vay tài sản; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu Ch có yêu cầu độc lập giải quyết tranh chấp hợp đồng bán đấu giá tài sản. Do trong vụ án có đương sự là ông Neil Allan M là người nước ngoài và đang sinh sống ở nước ngoài nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 3 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tố tụng: Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì nguyên đơn được xác định là ông Neil Allan M và bà Nguyễn Thị M. Tuy nhiên, ông Neil Allan M và bà M đã được triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Neil Allan M, bà Nguyễn Thị M. Bị đơn bà Lê Ngọc B trở thành nguyên đơn trong vụ án và ông Neil Allan M, bà Nguyễn Thị M trở thành bị đơn.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Ngọc B về việc được nhận toàn bộ tiền chênh lệch giá nhà giữa giá trị căn nhà tại thời điểm mua của ông Gián so với giá phát mãi, cụ thể là được nhận toàn bộ số tiền mà Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh còn đang giữ đồng thời yêu cầu bà M thanh toán nợ gốc và lãi của số tiền 300.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mặc dù bà M là người đứng tên trên Hợp đồng mua bán nhà số M6, Cư xá Ng được ký với ông Lê Gián và bà Nguyễn Thị Chánh nhưng bà M và ông Neil đều khai thống nhất là tiền mua nhà do ông Neil bỏ ra. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông Gián, bà Chánh xác nhận ông Neil là người trả tiền để bà M đứng tên. Sau khi mua nhà bà M, ông Neil kết hôn và ở tại đây. Ông Neil có lời khai rằng, do ông Neil và bà M đã là vợ chồng nên ông coi tài sản này là tài sản chung. Do đó, có cơ sở xác định căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph là tài sản chung của ông Neil và bà M.

Theo lời khai của bà B, do bà M không có tiền giải chấp số nợ vay 265.000.000 đồng tại Ngân hàng Nam Á nên đã tìm gặp bà và nhờ giải chấp giúp. Bà B đã đồng ý và bỏ ra số tiền 265.000.000 đồng để giải chấp. Sau đó, hai bên tiến hành ký giấy tay thỏa thuận mua bán căn nhà M6 với giá 500.000.000 đồng, số tiền 265.000.000 đồng được coi là tiền đặt cọc. Ngày 30/5/2000, bà M lập Hợp đồng ủy quyền cho bà B được quyền “quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng, cho thuê hoặc bán nhà M6”. Như vậy, căn nhà là tài sản chung của ông Neil và bà M nhưng bà M tự ý bán căn nhà M6, Cư xá Ng cho bà B, sau đó lại lập giấy ủy quyền cho bà B và bà B sử dụng giấy ủy quyền này bán căn nhà cho ông C, bà Kh là chưa đúng pháp luật.

Tuy nhiên, bà M cho rằng bà không có bán nhà cho bà B mà quan hệ giữa hai bên là vay tài sản thể hiện qua nhiều giấy xác nhận nợ mà bà M đã ký cho bà B. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện cho bà B cũng xác nhận ngoài “Hợp đồng ủy quyền”, “Giấy đặt cọc mua bán nhà”, bà M còn ký Giấy thỏa

thuận, Giấy cam kết và 02 Giấy vay tiền cho bà B. Nội dung cụ thể của các giấy tờ trên được thể hiện như sau:

- Giấy thỏa thuận (không ghi ngày tháng) ghi: Hai bên thỏa thuận ngày 30/5/2000 bà B đã trả đủ bà M số tiền 450.000.000 đồng. Từ ngày 30/5/2000 đến ngày 30/8/2000 bà B đồng ý cho bà M bán nhà và hoàn trả lại cho bà B số tiền 450.000.000 đồng + 22.500.000 đồng (tiền lãi 03 tháng). Từ ngày 01/9/2000 bà B toàn quyền thực hiện theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 30/5/2000;

- Tại Giấy cam kết (không ghi ngày tháng) ghi: Giá thỏa thuận mua bán căn nhà là 500.000.000 đồng, bà M đã nhận đủ. Từ ngày 30/5/2000 đến ngày 30/8/2000 bà B đồng ý cho bà M bán nhà và hoàn trả lại cho bà B số tiền 500.000.000 đồng + 25.000.000 đồng (tiền lãi 3 tháng). Từ ngày 31/8/2000 trở về sau, hai bên thực hiện nghiêm túc theo hợp đồng ủy quyền;

- Giấy vay tiền ngày 31/7/2000 ghi: Ngày 30/5/2000 bà M vay của bà B 500.000.000 đồng.

Như vậy, nếu quan hệ của các bên là mua bán nhà thì các bên sẽ thực hiện theo đúng thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng chứ không thể đến ngày 31/7/2000 bà M vẫn làm giấy xác nhận có vay bà B số tiền 500.000.000 đồng (bản chính bà B đang giữ). Và nếu bán nhà cho bà B rồi thì không thể có việc bà B vẫn đồng ý cho bà M tự bán nhà để hoàn trả nợ gốc và nợ lãi cho bà B. Điều đó cho thấy, việc bà M lập Giấy đặt cọc mua bán nhà, lập Hợp đồng ủy quyền cho bà B chỉ nhằm mục đích là để đảm bảo các khoản nợ vay của bà M đối với bà B chứ không phải bán nhà như lời trình bày của bà M là có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện cho bà B cũng xác định bản chất quan hệ giữa bà M và bà B là vay tài sản và nếu không trả được nợ sẽ chuyển qua mua bán nhà.

Với các chứng cứ nêu trên đã chứng minh rằng giao dịch được xác lập giữa bà B và bà M là vay tài sản còn giao dịch mua bán nhà chỉ là giả tạo. Theo quy định của pháp luật thì giao dịch mua bán nhà vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận cho bà B được nhận toàn bộ tiền chênh lệch giá nhà giữa giá trị căn nhà tại thời điểm mua của ông Gián so với giá phát mãi như yêu cầu của người đại diện cho bà B nêu. Vì giữa bà B và bà M không có việc mua bán nhà nên hủy giấy đặt cọc, giấy thỏa thuận và giấy cam kết giữa bà M và bà B về việc mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, hủy Hợp đồng ủy quyền số 41414 ngày 30/5/2000 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị M và bà Lê Ngọc B và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 83649/HĐ-MBN đối với căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa bà Lê Ngọc B với ông Lê Đình C, bà Đàm Thị Ngọc Kh. Đối với quan hệ vay tài sản đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên bà M phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật cho bà B.

Theo cơ quan thi hành án cho biết, thực hiện bản án số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, cơ quan thi hành án đã chi trả cho bà B số tiền là 500.000.000 đồng vào ngày 28/5/2003 nên bà M còn phải trả cho bà B số tiền lãi được tính từ ngày 30/5/2000 đến ngày 28/5/2003. Căn cứ Giấy thỏa thuận được ký giữa bà M và bà B thì số tiền 500.000.000 đồng bà M sẽ phải trả tiền lãi cho bà B là 25.000.000 đồng cho 03 tháng. Như vậy, tiền lãi sẽ là 1,67%/tháng tương đương 20%/năm. Hợp đồng này chưa được các bên thực hiện trên thực tế. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì nếu hợp đồng chưa được thực hiện mà lãi, lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì sẽ áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản quy định chi tiết để thi hành. Đối chiếu với quy định này thì việc bà B cho vay với lãi suất 20%/năm là phù hợp. Do đó, tiền lãi bà M phải trả cho bà B trên số tiền 500.000.000 đồng trong 02 năm, 11 tháng, 28 ngày là 299.338.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bà B về số nợ 300.000.000 đồng và tiền lãi chưa trả từ tháng 8/2000 đến ngày xét xử sơ thẩm: Căn cứ Giấy vay tiền do bà M viết ngày 31/7/2000 thể hiện bà M vay của bà B tổng cộng 800.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà M khai rằng, trong tổng số tiền vay 800.000.000 đồng theo giấy nợ nêu trên, bà M chỉ thực nhận là 337.000.000 đồng, số tiền còn lại là do bà B cộng lãi suất cao mà thành. Lời khai này của bà M không được người đại diện của bà B thừa nhận, trong hồ sơ không có tài liệu nào khác để xác định bà B đã nhập lãi vào vốn nên không có cơ sở để chấp nhận lời khai của bà M. Do trong số 800.000.000 đồng có 500.000.000 đồng bà B cho rằng là khoản tiền mua bán nhà và đã được giải quyết ở phần trên nên bà M còn phải thanh toán cho bà B số nợ 300.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của bà B là có căn cứ. Vì số tiền vay này các bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận nên lãi suất có thể áp dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không vượt quá 20%/năm. Tuy nhiên, người đại diện cho bà B chỉ yêu cầu tính lãi suất là 1,3%/tháng là có lợi cho bà M nên ghi nhận. Số tiền lãi bà M phải trả cho bà B trên số tiền 300.000.000 đồng trong 20 năm, 2 tháng và 22 ngày là 946.660.000 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi của số tiền 300.000.000 đồng bà M phải trả cho bà B là 1.246.660.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bà Nguyễn Thị M còn phải trả cho bà Lê Ngọc B là 1.545.998.000 đồng.

[4] Về nghĩa vụ trả nợ: Người đại diện cho bà B, bà Kh và đại diện cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C yêu cầu ông Neil phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho bà B. Xét thấy, căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ lời trình bày của đương sự có cơ sở xác định việc vay nợ chỉ là quan hệ giữa bà B và bà M mà không có ông Neil cùng thỏa thuận xác lập. Bà B không chứng minh được rằng việc bà M vay tiền của bà B là để giải quyết nhu cầu thiết yếu của gia đình hoặc nhằm phát triển khối tài sản chung. Do đó, không thể

buộc ông Neil phải có trách nhiệm cùng bà M trả nợ cho bà B như yêu cầu của người đại diện nêu ra.

[5] Về căn nhà M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh: Theo quy định của pháp luật, khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà vô hiệu thì căn nhà sẽ trả lại cho chủ sở hữu là bà M và ông Neil. Tuy nhiên, căn nhà này đã được phát mãi bán đấu giá và người mua trúng đấu giá là ông Phạm Hữu Ch với số tiền là 202 lượng vàng SJC. Ông Phạm Hữu Ch đã thanh toán xong đồng thời cũng hoàn tất thủ tục sang tên sở hữu nhà theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay, ông Ch yêu cầu được nhận căn nhà đã mua. Xét thấy, tại Điều 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định: Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa; Và tại Khoản 3 Điều 135 của Luật thi hành án cũng quy định “Trường hợp tài sản đã được chuyển dịch hợp pháp cho người thứ ba chiếm hữu ngay tình thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa hoặc tài sản thi hành đã bị thay đổi hiện trạng thì chủ sở hữu tài sản ban đầu không được lấy lại tài sản nhưng được bồi hoàn lại giá trị của tài sản”. Ông Ch mua căn nhà số M6, Cư xá Ng bằng hợp đồng có đền bù theo đúng quy định của pháp luật nên việc ông Ch yêu cầu người bán căn nhà M6, Cư xá Ng là cơ quan thi hành án phải giao nhà cho ông là chính đáng cần được chấp nhận. Do đó, trong trường hợp này, ông Neil và bà M phải giao nhà cho cơ quan thi hành án và sẽ nhận lại giá trị của căn nhà là 202 lượng vàng SJC và phần của mỗi người sẽ là 101 lượng vàng SJC. Do căn nhà được bán đấu giá để thanh toán nợ của bà M nên bà M phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc phát mãi và được trừ vào giá trị tài sản bà M được nhận.

[6] Về chi phí liên quan đến việc phát mãi: Theo Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh thì Trung tâm đã bán 3,9 lượng vàng SJC để trừ vào các chi phí liên quan đến việc phát mãi nên số vàng hiện còn giữ là 58,1 lượng vàng SJC và 5.037.400 đồng. Nhận thấy, các chi phí liên quan đến việc phát mãi mà Trung tâm trình bày gồm có: Lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán là 50.000 đồng, phí bán đấu giá là 20.664.600 đồng. Tổng cộng hai khoản là 20.714.600 đồng. Số vàng cần bán để thanh toán chi phí phát mãi sẽ vào khoảng 3,2 lượng vàng SJC vẫn còn dư ra 405.400 đồng. Trung tâm đấu giá đã bán 3,9 lượng vàng SJC là vượt quá mức cần thiết nên phải chịu trách nhiệm về khoản chênh lệch do bán dư. Như vậy, số tiền thu được từ việc bán đấu giá là 202 lượng vàng SJC, Trung tâm đấu giá đã giao cho Cục thi hành án 140 lượng vàng SJC, chi phí phát mãi khoảng 3,2 lượng vàng SJC nên còn phải đưa lại cho Thi hành án Thành phố số tiền là 58,8 lượng vàng SJC và 405.400 đồng.

Đối với số vàng 140 lượng vàng SJC Thi hành án dân sự Thành phố nhận của Trung tâm đấu giá từ việc bán nhà M6, Cư xá Ng thì Cục Thi hành dân sự Thành phố trình bày là đã bán hết và thu về số tiền là 924.000.000 đồng (giá 6.600.000 đồng/lượng) để thi hành bản án số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thi hành án, Cục Thi hành án đã thanh toán cho bà B 500.000.000 đồng tương đương 75,76 lượng vàng SJC và hiện còn giữ số tiền là 424.000.000 đồng. Xét, tại bản án số 117/DSPT ngày 29/5/2002 của Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên: "...Khi phát mãi căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Neil Alllan Mathews được nhận giá trị 58,5 lượng vàng SJC bằng tiền đồng Ngân hàng Việt Nam vào thời điểm phát mãi do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định. Trị giá còn lại của căn nhà được trả cho bà Lê Ngọc B (trong đó có khoản tiền 500.000.000 đồng tiền mua nhà và toàn bộ tiền chênh lệch giá nhà giữa giá trị căn nhà vào thời điểm phát mãi với 500.000.000 đồng sau khi chi trả 58,5 lượng vàng SJC cho ông Neil Allan M). Bà M phải chịu toàn bộ chi phí phát mãi. Bà M có trách nhiệm trả cho bà Lê Ngọc B 58,5 lượng vàng SJC vào thời điểm thi hành án bằng tiền đồng Ngân hàng Việt Nam do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định. Bà M phải trả cho bà B 300.000.000 đồng tiền vay nợ và 10.125.000 đồng tiền lãi phát sinh..." Như vậy, để thi hành theo án tuyên như đã nêu thì việc Cục Thi hành án bán toàn bộ số vàng nhận từ Trung tâm đấu giá là cần thiết. Việc ngưng không thi hành án được là do có Quyết định Giám đốc thẩm số 03/HĐTP-DS ngày 25/2/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao không phải lỗi của cơ quan thi hành án. Do đó, Cục thi hành án sẽ không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho dù thực tế có sự biến động về giá vàng.

[7] Về giá trị tài sản của ông Neil, bà M còn được nhận: Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, chi phí liên quan đến việc phát mãi nhà là 3,2 lượng vàng SJC, chi trả cho bà B số tiền 500.000.000 đồng tương đương 75,76 lượng vàng SJC nên tài sản của ông Neil, bà M còn lại là 123,04 lượng vàng SJC. Tuy nhiên, thực tế hiện nay giá trị tài sản của ông Neil, bà M chỉ còn là 58,8 lượng vàng SJC và 424.405.400 đồng (trong đó thi hành án giữ 424.000.000 đồng; Trung tâm đấu giá giữ 58,8 lượng vàng SJC và 405.400 đồng). Nếu quy đổi số tiền 424.405.400 đồng theo giá vàng tại thời điểm vào năm 2003 thì sẽ tương đương 64,3 lượng vàng SJC là bằng đúng số tài sản của ông Neil, bà M. Nhưng do giá vàng hôm nay (ngày 22/10/2020) được Công ty Vàng bạc đá quý SJC Sài Gòn niêm yết là 55,90 - 56,52 triệu đồng/lượng (mua vào-bán ra) là có sự biến động lớn so với trước đây và với số tiền 424.405.400 đồng thì không thể nào mua được 64,3 lượng vàng SJC được nên làm thiệt hại trực tiếp đến tài sản của ông Neil và bà M. Trong sự vụ này, lỗi hoàn toàn thuộc về bà M vì chính bà M là người đã gian dối trong việc tự cam kết độc thân và gian dối trong việc lập hợp đồng ủy quyền để bà B bán căn nhà M6, Cư xá Ng dẫn đến việc tranh chấp kéo dài đến ngày hôm nay. Do đó, bà M sẽ phải chịu trách nhiệm về thiệt hại do hành vi của mình gây ra, đó chính là sự chênh lệch về giá vàng. Cụ thể, bà M sẽ phải gánh chịu thiệt hại với chính phần tài sản của bà và chịu trách nhiệm với

phần tài sản bị thiệt hại của ông Neil. Như vậy, phần của bà M đã chi trả hết 78,96 lượng vàng SJC nên bà còn được nhận về 22,04 lượng vàng SJC x 6.600.000 đồng/lượng = 145.464.000 đồng. Ông Neil sẽ nhận được số tiền tương đương 58,8 lượng vàng SJC tại thời điểm thi hành án và 278.941.400 đồng (tương đương 42,2 lượng vàng SJC). Ông Neil có quyền yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại cho ông do biến động giá vàng.

[8] Do bà Kh và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà M6, Cư xá Ng nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này. Đối với số tiền ông C, bà Kh bỏ ra sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà với bà B gồm: Tiền đóng lệ phí công chứng là 450.000 đồng, tiền đóng thuế trước bạ là 2.000.000 đồng, tiền lệ phí đăng bộ là 30.000 đồng; Bà B bỏ ra 3.296.000 đồng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất người đại diện cho bà B, đại diện cho bà Kh và cũng là đại diện cho người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C không yêu cầu nên Tòa không xét.

[9] Do bà M và ông Neil chỉ được nhận giá trị nên bà M, ông Neil cùng gia đình sẽ phải giao căn nhà M6, Cư xá Ng cho Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để Cục Thi hành án giao nhà cho ông Phạm Hữu Ch.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Sung công quỹ Nhà nước số tiền 5.500.000 đồng bà Nguyễn Thị M tạm nộp theo Biên lai thu số 023249 ngày 11/9/2000 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thi hành cho bà B là 1.545.998.000 đồng. Số tiền án phí bà M phải nộp là 28.545.998 đồng.

Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50.000 đồng.

Áp dụng Điều 12, Khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà Lê Ngọc B, bà Đàm Thị Ngọc Kh không phải chịu án phí sơ thẩm. Do Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã hoàn lại cho bà B số tiền 6.000.000 đồng theo Biên lai thu số 023644 ngày 17/11/2000 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nên bà B còn được hoàn lại 6.000.000 đồng theo Biên lai thu số 003771 ngày 29/11/2007 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Phạm Hữu Ch 14.735.000 đồng theo Biên lai thu số 000869 ngày 24/8/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Khoản 11 Điều 26; Khoản 3 Điều 35; Điều 68; Điều 147; Điều 203; Điều 208; Điều 217; Điều 220; Điều 227; Điều 228, Điều 259, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 136, 138, 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 257, 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 468 của bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 135 của Luật thi hành án năm 2008

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Neil Allan M và bà Nguyễn Thị M.

2/ Hủy giấy đặt cọc mua bán nhà, giấy thỏa thuận và giấy cam kết được ký giữa bà Nguyễn Thị M với bà Lê Ngọc B về việc mua bán căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Hủy Hợp đồng ủy quyền số 41414 ngày 30/5/2000 giữa bà Nguyễn Thị M với bà Lê Ngọc B được lập tại Phòng công chứng Nhà nước số 1.

4/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 83649/HĐ – MBN ngày 02/10/2000 giữa bà Lê Ngọc B (đại diện cho bà Nguyễn Thị M) với ông Lê Đình C, bà Đàm Thị Ngọc Kh về việc mua bán nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Phòng công chứng Nhà nước số 1.

5/ Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Đình C có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Đàm Thị Ngọc Kh, bà Lê Ngọc B, ông Lê Đình Đ và bà Đàm Thị Ngọc Kh về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết tại Phòng công chứng Nhà nước số 1 giữa bà B và ông C, bà Kh.

6/ Buộc bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho bà Lê Ngọc B số tiền gồm: Tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng là 299.338.000 đồng, tiền gốc và lãi của số nợ 300.000.000 đồng là 1.246.660.000 đồng. Tổng cộng các khoản trên là 1.545.998.000 (Một tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm chín mươi tám ngàn) đồng.

Kể từ ngày bà B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà M không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng bà M còn phải

chịu thêm tiền lãi, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền tính theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

7/ Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu Ch buộc Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh phải giao căn nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Hữu Ch.

8/ Buộc ông Neil Allan M, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Hoàng V cùng những người đang cư ngụ tại nhà số M6, Cư xá Ng, Phường D, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao căn nhà trên cho Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm liên đới giao cho ông Neil Allan M số tiền tương đương 58,8 lượng vàng SJC tại thời điểm thi hành và số tiền 278.941.400 đồng. Trong đó Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm là 58,8 lượng vàng SJC và 405.400 (Bốn trăm lẻ năm ngàn bốn trăm) đồng, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm là 278.536.000 (Hai trăm bảy mươi tám triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn) đồng.

10/ Phần tài sản của bà Nguyễn Thị M còn lại là 145.464.000 (Một trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng do Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đang giữ được tiếp tục thanh toán các nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị M.

11/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Sung công quỹ Nhà nước số tiền 5.500.000 (Năm triệu năm trăm ngàn) đồng bà Nguyễn Thị M tạm nộp theo Biên lai thu số 023249 ngày 11/9/2000 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thi hành cho bà B là 1.545.998.000 (Một tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm chín mươi tám ngàn) đồng. Số tiền án phí bà M phải nộp là 28.546.000 (Hai mươi tám triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn) đồng.

Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50.000 (Năm mươi ngàn) đồng.

Hoàn lại cho bà Lê Ngọc B số tiền 6.000.000 (Sáu triệu) đồng theo Biên lai thu số 003771 ngày 29/11/2007 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Phạm Hữu Ch 14.735.000 (Mười bốn triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 000869 ngày 24/8/2006 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

12/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại

phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Phạm Hồng Loan

