

Bản án số: 1002/2023/DS-PT

Ngày: 28/9/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và đòi nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/9/2023 và ngày 28/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 308/TLPT - DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và đòi nhà”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS - ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3293/2023/QĐ-PT ngày 03/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 11428/2023/QĐPT - DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hữu N; thường trú: số B H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số G N, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt khi tuyên án)

Bị đơn:

- Bà Phạm Thị M; sinh năm 1955 (có mặt)

- Bà Võ Thị Mỹ L; sinh năm 1994 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 2 H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Mỹ L là bà Phạm Thị M theo Giấy ủy quyền có số công chứng 006508, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2020 lập tại Văn phòng C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Lại Thị L1 - Văn phòng L3 và cộng sự, thuộc đoàn Luật sư T2 (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N1; trụ sở: 02 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội; Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc Đ; địa chỉ: A N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Ông Trần Hữu T và bà Diệp Thanh H; cùng địa chỉ: 1 H, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt)

3. Ông Phạm Hữu T1, địa chỉ: 2 H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. Công ty Cổ phần M1, trụ sở: 238/13 H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần có mã số doanh nghiệp C1 - Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị M - Chủ tịch hội đồng quản trị; địa chỉ: 2 H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện (là yêu cầu phản tố) và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Trần Hữu N trình bày: Ngày 16/12/2010, ông và bà M, bà L có thỏa thuận và ký kết hợp đồng mua bán căn nhà số 238/13 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán căn nhà là 4.930.000.000 đồng. Ngày 17/12/2010, bà M đề nghị ứng trước 50.000.000 đồng, ngày 17/12/2010 bà M yêu cầu ông thanh toán số tiền bà vay Ngân hàng Nông nghiệp là 3.728.854.166 đồng, ngày 20/12/2010 ông ứng thêm số tiền 500.000.000 đồng, tổng số tiền ông đã thanh toán là 4.278.854.166 đồng, còn thiếu lại 651.145.843 đồng. Sau đó, bà M có muốn thuê lại căn nhà qua tết nguyên đán để tìm chỗ ở mới nên ông giữ lại số tiền này. Căn nhà trên ông đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp để bảo đảm khoản vay của ông Trần Hữu T và bà Diệp Thanh H nhưng hiện không có khả năng thanh toán. Ông đã nhiều lần đồng ý thanh toán tiền mua nhà còn thiếu cũng như hỗ trợ thêm một số tiền thành tròn 1.000.000.000 đồng để bà M, bà L giao nhà cho ông tất toán khoản vay với Ngân hàng nhưng bà M không đồng ý và nhiều lần gây khó khăn cho ông. Việc ông đã thanh toán gần hết số tiền mua nhà nhưng bà M, bà L vẫn cố tình ở lại trong nhà của ông trong suốt hơn 10 năm qua không trả tiền thuê nhà trong khi ông phải chịu lãi vay ngân hàng ngày càng phát sinh đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Nay, ông yêu cầu phản tố buộc bà M, bà L cùng những người đang thực tế cư trú, tổ chức đăng ký kinh doanh tại căn nhà 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao, trả lại căn nhà trên ngay khi ông thanh toán xong số tiền còn thiếu là 651.145.843 đồng cho bà M và bà L.

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà Phạm Thị M là bị đơn trình bày: Căn nhà số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà và con gái là Võ Thị Mỹ L đồng sở hữu ngang nhau. Ngày

16/12/2010, bà cùng L và ông Trần Hữu N có ký hợp đồng mua bán căn nhà trên với giá mua bán là 4.930.000.000 đồng, ông N đã thanh toán được 4.278.854.166 đồng và còn nợ lại số tiền 651.145.843 đồng. Hai bên có thỏa thuận miệng 5 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng thì ông N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại và phía bên bà sẽ bàn giao nhà. Nếu ông N thanh toán đủ số tiền còn thiếu thì bà sẽ mua một căn hộ khác để ở và do thời điểm cận tết nên bà có đề nghị thuê lại căn nhà khoảng 15 ngày để hoàn tất thủ tục thì sẽ bàn giao nhà. Tuy nhiên, 5 ngày sau vẫn không thấy ông N giao tiền, liên lạc qua điện thoại thì không được và người đại diện của ông N lúc đó là bà L1 còn thách thức kiện ra Tòa. Ngày 24/3/2016, khi Ngân hàng N1 dán quyết định bán đấu giá căn nhà trên thì bà mới được biết ông N đã thế chấp căn nhà trên dù chưa thanh toán hết tiền mua nhà còn thiếu cho bà. Hiện tại, bà cùng con gái là Mỹ L vẫn đang cư trú tại đây, riêng em trai bà là Phạm Hữu T1 đã đóng góp sửa chữa nhà là 1.000.000.000 đồng có đăng ký thường trú nhưng làm ăn ở Đà Nẵng và đi đi về về. Ngoài ra, con trai của bà bị bệnh nan y vì muốn giảm chi phí tiền chạy chữa nên đã tự tử tại nhà vào năm 2015. Công ty Cổ phần M1 do bà đại diện đăng ký kinh doanh tại căn nhà này không dám hoạt động vì không biết lúc nào phải chuyển đi. Việc ông N không thanh toán đúng thỏa thuận làm bà mất tiền cọc cũng như phải gánh chịu nhiều tổn thất về sức khỏe, tinh thần nên bà và bà L khởi kiện yêu cầu ông N thanh toán số tiền mua bán nhà còn thiếu cho bà và bà L là 651.145.843 đồng.

Ngày 11/01/2021, Tòa án thụ lý theo đơn xác định yêu cầu bổ sung của bà M:

- Yêu cầu ông N trả $\frac{1}{2}$ số tiền lãi của số tiền còn thiếu là 651.145.843 đồng tính từ ngày 16/12/2010 đến ngày 16/12/2020 là: $651.145.843 \text{ đồng} \times (20\%/\text{năm} \times 150\%) \times 10 \text{ năm} = 1.953.437.529 \text{ đồng} / 2 = 976.718.765 \text{ đồng}$.

- Yêu cầu ông N bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị tổn thất tinh thần và sức khỏe là: $1.395.416.628 \text{ đồng} / 2 = 697.708.314 \text{ đồng}$.

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà Phạm Thị M là đại diện cho đồng bị đơn bà Võ Thị Mỹ L trình bày: Bà thống nhất về lời trình bày của bà M về quá trình ký kết hợp đồng cũng như yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu ông N thanh toán cho bà và bà M khoản tiền còn thiếu là 651.145.843 đồng và đề nghị Tòa xem xét buộc ông N bồi thường các khoản tiền như bà M yêu cầu.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N1 có ông Đặng Ngọc Đ trình bày: Bà Diệp Thanh H có ký hợp đồng tín dụng số 1920-LAV-2010008018/HĐTD ngày 17/12/2010 với Ngân hàng N1. Theo đó, bà H vay số tiền 5.500.000.000 đồng, lãi trả 3 tháng/lần, trả gốc đều theo định kỳ 6 tháng/lần. Ông Trần Hữu N dùng tài sản của

mình là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp để bảo đảm cho khoản vay trên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ và qua quá trình làm việc, ngày 08/9/2015, bên thế chấp đã đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp. Đến nay, Ngân hàng đang thực hiện các thông báo thu hồi nợ vay, thông báo xử lý tài sản bảo đảm, quyết định thu giữ theo quy định. Trong vụ án này, phía Ngân hàng không có tranh chấp và không có yêu cầu gì chỉ có ý kiến đề nghị tòa xem xét, giải quyết yêu cầu phản tố của ông N để ông N bàn giao nhà và xử lý các khoản vay của hợp đồng tín dụng.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Ông Trần Hữu T và bà Diệp Thanh H trình bày: Ông, bà là người có trách nhiệm và quyền lợi, liên quan phát sinh từ hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Về hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn, ông bà không biết cũng như không biết lý do tranh chấp nên không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Ông Phạm Hữu T1 trình bày: Ông là em của bà Phạm Thị M, đã cư trú tại căn nhà 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2016 và không có sửa chữa hay xây dựng gì. Ông không có bất cứ yêu cầu gì và cũng không có bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan.

- Công ty Cổ phần M1 trình bày: Vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Do ông Trần Hữu N, Ngân hàng N1 có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải, bà M không đồng ý hoà giải và các đương sự khác có đơn đề nghị vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/5/2023:

Nguyên đơn ông Trần Hữu N trình bày: Ông vẫn giữ nguyên những lời trình bày và yêu cầu phản tố. Căn nhà này ông đã thanh toán gần hết, đã được chuyển nhượng sang tên cho ông nhưng phía nguyên đơn vẫn sử dụng suốt một khoản thời gian dài là rất thiệt thòi cho ông. Nếu ông cho thuê thì khoản tiền đó còn nhiều hơn khoản tiền ông phải thanh toán cho nguyên đơn. Hiện nay, ông còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trả cho Ngân hàng vì khoản nợ vay không có khả năng thanh toán nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông để ông bàn giao cho Ngân hàng thanh toán khoản nợ còn thiếu và đề nghị xem xét hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trước đây.

Bà Phạm Thị M là bị đơn đồng thời là đại diện hợp pháp của đồng bị đơn là bà Võ Thị Mỹ L vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 có ông Đặng Ngọc Đ trình bày: Không có trình bày gì khác và đề nghị hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của ông N.

Những người có quyền lợi liên quan khác gồm các ông, bà: Phạm Hữu T1, Trần Hữu T, Diệp Thanh H có đơn đề nghị vắng mặt.

Người có quyền lợi liên quan Công ty Cổ phần M1 do bà Phạm Thị M là đại diện theo pháp luật vắng mặt không lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS - ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Hữu N và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Phạm Thị M, bà Võ Thị Mỹ L.

1.1/ Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hữu N về việc buộc bà Phạm Thị M, bà Võ Thị Mỹ L, ông Phạm Hữu T1 và Công ty Cổ phần M1 bàn giao và hoàn trả căn nhà số B H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông N ngay sau khi ông N thanh toán đủ cho bà Phạm Thị M, bà Võ Thị Mỹ L số tiền 651.145.843 đồng (Sáu trăm năm mươi một triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi ba đồng).

Việc giao nhận tiền và giao nhận nhà được thi hành tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

1.2/ Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị M và bà Võ Thị Mỹ L về việc buộc ông Trần Hữu N thanh toán số tiền 651.145.843 đồng (Sáu trăm năm mươi một triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi ba đồng).

1.3/ Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị M về việc buộc ông Trần Hữu N thanh toán số tiền lãi 976.718.765 đồng (Chín trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười tám ngàn bảy trăm sáu mươi lăm đồng) và bồi thường giá trị tổn thất tinh thần và sức khỏe là 697.708.314 đồng (Sáu trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm lẻ tám ngàn ba trăm mười bốn đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Hữu N về việc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã thực hiện.

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

Ngày 19/06/2023, bị đơn bà Phạm Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên Tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Phạm Thị M không rút đơn kháng cáo, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới ngoài các

chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Lại Thị L1, Văn phòng L3 và cộng sự, thuộc đoàn Luật sư Thành phố T2: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS - ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do bản án đã vi phạm nghiêm trọng về các thủ tục, trình tự tố tụng theo quy định của BLDS từ đó đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, bà L. Về nội dung vụ kiện thì đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS - ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận toàn bộ các yêu cầu cũng như các lời trình bày của bà M, bà L, bác toàn bộ yêu cầu của ông ông Trần Hữu N.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Ngày 31/5/2023, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã tuyên và ban hành bản án sơ thẩm. Bị đơn bà M không có mặt tại phiên tòa. Ngày 12/6/2023, bà M nhận được bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 16/6/2023, bà M gửi đơn kháng cáo qua đường bưu điện. Ngày 19/6/2023 Tòa án nhân dân quận Tân Bình nhận được đơn kháng cáo của bị đơn là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó có cơ sở xem xét kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm gửi giấy triệu tập cho đương sự không đúng nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà là không đúng quy định.

Xét thấy: Hồ sơ thể hiện Tòa án đã tổng đạt và niêm yết giấy triệu tập cho bị đơn đúng theo quy định tại Điều 173, 175, 177, 179 BLTTDS năm 2015, Cụ thể: Ngày 27/10/2020, Tòa án Tân Bình đã lập biên bản không tổng đạt được và niêm yết Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp và tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải vào lúc 8 giờ ngày 24/11/2020; Ngày 21/02/2022, Tòa án tổng đạt Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 4252/2022/TB-TA ngày 09/2/2022 do Tô trưởng tổ dân phố Ngô Thị Thanh H1 nhận và cam kết giao tận tay bà M. Tại đơn đề nghị ngày 02/3/2022 của bà M thì bà M thừa nhận đã được văn bản này do bà H1 giao lại ngày 27/2/2022; Ngày 20/3/2023, Tòa án niêm yết Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải số 4253/2023/TB-TA ngày 15/3/2023; Ngày 19/4/2023 Tòa án lập biên bản không tổng đạt được và niêm yết Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 05/4/2023.

- Cùng ngày 19/4/2023, Tòa án niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90 ngày 05/4/2023 và giấy triệu tập đương sự đúng 8 giờ 30 phút ngày 05/5/2023 mở phiên tòa sơ thẩm lần 1. Ngày 11/5/2023, Tòa án tổng đạt và bà M trực tiếp ký nhận Quyết định hoãn phiên tòa số 199 ngày 05/5/2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150 ngày 05/5/2023 và giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào ngày 31/5/2023.

Như vậy Tòa án đã tổng đạt cho các đương sự đầy đủ các giấy triệu tập và văn bản tố tụng cho bà M. Tại biên bản tổng đạt ngày 11/5/2023 và tại phiên tòa phúc thẩm bà M cũng thừa nhận Tòa án dán nhiều văn bản trước nhà bà.

- Đối với việc tại phiên tòa luật sư của bà M cho rằng Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của ông N là không đúng theo quy định tại Điều 200 BLTTDS, nhận thấy: Ngày 24/11/2020 Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công hai chứng cứ, sau đó Tòa án thụ lý đơn phản tố của ông N là sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp và tiếp cận công khai chứng cứ lần 1. Tuy nhiên yêu cầu phản tố của ông N liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của ông N và đã tổng đạt cho bà M nhưng thời điểm đó bà M không có ý kiến gì. Sau đó Tòa án đã tiến hành mở lại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ theo Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 4252/2022/TB-TA ngày 09/2/2022 và Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải số 4253/2023/TB-TA ngày 15/3/2023, như vậy quyền của các đương sự đã được đảm bảo thực hiện.

Do đó, Bà M vừa là nguyên đơn vừa là đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn bà L trong vụ án đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần trong đó có 02 lần mở phiên tòa xét xử nhưng không có mặt theo triệu tập của Tòa án. Căn cứ theo quy định tại Điều 227 và điểm b khoản 2 Điều 217 BLTTDS năm 2015, HĐXX quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà L; đồng thời thay đổi địa vị tố tụng nguyên đơn thành bị đơn và bị đơn trở thành nguyên đơn và tiếp tục giải quyết vụ án là có căn cứ, Nên kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

* Về việc giải quyết nội dung vụ án: Xét, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 016984 quyền số 12 TP – SCC/HĐGD được ký ngày 16/12/2010 giữa bà Phạm Thị M, bà Võ thị Mỹ L2 và ông Trần Hữu N. Nhận thấy việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nguyên đơn ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nguyên đơn bàn giao nhà và bị đơn thanh toán số tiền còn lại. Nguyên đơn bà M tại đơn khởi kiện và các bản tự khai trước đó đều yêu cầu ông N tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ lại cho bà L2, bà M và bồi thường tiền lãi do chậm thanh toán. Như vậy cả hai bên đều không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ông N đã được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận. Do đó yêu cầu của ông N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng bà M và bà L2 phải bàn giao nhà và ông N trả số tiền còn nợ lại là có căn cứ. Bà M cho rằng hai bên thỏa thuận ông N phải thanh toán làm một lần số tiền mua bán nhà, nhưng ông N đã thanh toán làm 03 lần và số

tiền 4.278.854.166 đồng và còn nợ lại số tiền 651.145.843 đồng. Hai bên thỏa thuận 5 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng hai bên sẽ thanh toán hết và phía bị đơn sẽ bàn giao nhà. Sau 5 ngày bà liên lạc qua điện thoại nhưng không gặp được ông N mà gặp bà L1 thách thức kiện ra tòa. Ông N cho rằng sau đó bà M muốn thuê lại căn nhà qua Tết Nguyên đán để tìm chỗ ở mới nên ông giữ lại số tiền này. Căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016984 ngày 16/12/2020 giữa bà Phạm Thị M, bà Võ thị Mỹ L2 và ông Trần Hữu N thì hai bên không có thỏa thuận về thời hạn giao tiền và bàn giao nhà, không bên nào cung cấp chứng cứ đã yêu cầu bên còn lại thực hiện hợp đồng, nên không có cơ sở xác định bên nào là người vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng. Do đó xác định cả hai bên đều chưa thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, nay ông N đồng ý trả hết số tiền còn lại và yêu cầu bà M giao nhà, bà M có yêu cầu ông N trả tiền mua nhà còn nợ lại và trả số tiền lãi là 976.718.765 đồng và bồi thường giá trị tổn thất tinh thần và sức khỏe 1 697.708.314 đồng, như phân tích trên do nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không tham gia phiên tòa nên đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 406, 414 Bộ luật Dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu của ông N và buộc hai bên thực hiện nghĩa vụ cùng một lúc là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, nhận thấy bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị M, Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS-ST, ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị M đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Xét bà Phạm Thị M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS - ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

[3] Xét các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ông Trần Hữu N có đơn yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà M, bà L2 cùng những người đang thực tế cư trú, tổ chức đăng ký kinh doanh tại căn nhà 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao, trả lại căn nhà trên

ngay khi ông thanh toán xong số tiền còn thiếu là 651.145.843 đồng cho bà M và bà L2.

- Bà Phạm Thị M và bà Võ Thị Mỹ L có đơn khởi kiện yêu cầu ông N thanh toán số tiền mua bán nhà còn thiếu cho bà và bà L là 651.145.843 đồng. Yêu cầu ông N trả $\frac{1}{2}$ số tiền lãi của số tiền còn thiếu là 651.145.843 đồng tính từ ngày 16/12/2010 đến ngày 16/12/2020 là: $651.145.843 \text{ đồng} \times (20\%/năm \times 150\%) \times 10 \text{ năm} = 1.953.437.529 \text{ đồng} / 2 = 976.718.765 \text{ đồng}$. Yêu cầu ông N bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị tổn thất tinh thần và sức khỏe là: $1.395.416.628 \text{ đồng} / 2 = 697.708.314 \text{ đồng}$.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định như sau:

[4.1] Về thay đổi địa vị tổ tụng của đương sự:

Do nguyên đơn là bà Phạm Thị M và bà Võ Thị Mỹ L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và cũng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì được xem là từ bỏ việc khởi kiện nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Phía bị đơn là ông Trần Hữu N vẫn giữ yêu cầu phản tố nên có thay đổi địa vị tổ tụng như sau: Bà Phạm Thị M và bà Võ Thị Mỹ L trở thành bị đơn, ông N trở thành nguyên đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu N về việc yêu cầu bà M, bà L cùng những người hiện đang cư trú, công ty đăng ký trụ sở kinh doanh tại căn nhà số B H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao và trả cho ông ngay khi ông thanh toán cho bà M và bà L số tiền 651.145.843 đồng:

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 016984 quyền số 12 TP - SCC/HĐGD được ký ngày 16/12/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tuy bà L chưa thành niên nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Bộ luật dân sự 2005 việc bà L ký vào hợp đồng trên cũng như có chữ ký của bà M là đồng chủ sở hữu tài sản và là đại diện hợp pháp của bà L nên hợp đồng trên đã phát sinh hiệu lực. Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 4.930.000.000 đồng, bị đơn đã thanh toán được 4.278.854.166 đồng và còn nợ lại số tiền 651.145.843 đồng. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số B H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được đăng ký cập nhật thay đổi cho ông N nên ông N có quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đối với tài sản này. Hợp đồng mua bán nhà mà hai bên đã ký là hợp đồng song vụ, do đó theo Điều 406, 414 Bộ luật Dân sự năm 2005, yêu cầu của ông N về việc bà M, bà L có trách nhiệm bàn giao và hoàn trả nhà cho ông N được chấp nhận ngay sau khi ông N thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền còn thiếu là 651.145.843 đồng.

[4.3] Xét yêu cầu của bị đơn bà Phạm Thị M và bà Võ Thị Mỹ L:

Tòa án đã thực hiện thủ tục triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bà M và người đại diện hợp pháp của bà L vẫn vắng mặt mà không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và

cũng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan là từ bỏ việc khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ những yêu cầu khởi kiện trên theo quy định tại khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.4] Về chi phí tạm ứng xem xét, thẩm định tại chỗ: Do ông N tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng nên ghi nhận.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm như sau:

[5.1] Về các yêu cầu của bà Phạm Thị M và bà Võ Thị Mỹ L:

Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ kiện (tại bút lục từ số 461, 462, 463, 464, 470, 471) cho thấy bà Phạm Thị M là nguyên đơn và là đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Mỹ L cùng là nguyên đơn trong vụ kiện, đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nào khác thì được xem là từ bỏ việc khởi kiện. Do đó cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với các yêu cầu khởi kiện của bà M, bà L đồng thời thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự là đúng với quy định tại điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 218, điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bà Phạm Thị M và bà Võ Thị Mỹ L có quyền khởi kiện lại đối với các yêu cầu này.

[5.2] Về yêu cầu của ông Trần Hữu N, nhận thấy: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 016984 quyền số 12 TP - SCC/HĐGD được ký ngày 16/12/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh hiệu lực, giá trị chuyển nhượng là 4.930.000.000 đồng, ông N đã thanh toán được 4.278.854.166 đồng và còn nợ lại số tiền 651.145.843 đồng, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số B H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được đăng ký cập nhật thay đổi cho ông N nên cấp sơ thẩm xác định ông N có quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đối với tài sản này và buộc bà Phạm Thị M, bà Võ Thị Mỹ L, ông Phạm Hữu T1 và Công ty Cổ phần M1 bàn giao và hoàn trả căn nhà số B H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông N ngay sau khi ông N thanh toán đủ cho bà Phạm Thị M, bà Võ Thị Mỹ L số tiền 651.145.843 đồng (Sáu trăm năm mươi một triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi ba đồng) là phù hợp với các tài liệu chứng cứ, lời khai của các bên có tại hồ sơ vụ án và đúng với các quy định của pháp luật.

[5.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm xác định bà M không phải chịu án phí đối với việc đình chỉ các yêu cầu của bà M cũng như yêu cầu của ông N được chấp nhận và hoàn lại cho bà M $\frac{1}{2}$ số tiền tạm ứng án phí đã đóng, sung quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí đã đóng của bà Võ Thị Mỹ L và bà L phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí sơ thẩm cho yêu cầu của ông N được chấp nhận. Ông N chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bà M, bà L, là phù hợp quy định pháp luật.

[6] Xét thấy cấp sơ thẩm đã xác minh, thu thập, đánh giá đầy đủ các chứng cứ liên quan đến vụ án và ra phán quyết đúng quy định pháp luật. Bà Phạm Thị M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác ngoài các chứng cứ mà bà đã giao nộp để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đối với lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa là giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS - ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị M được miễn án phí phúc thẩm vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DS - ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Trần Hữu N và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bị đơn là bà Phạm Thị M, bà Võ Thị Mỹ L.

1.1/ Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hữu N về việc buộc bà Phạm Thị M, bà Võ Thị Mỹ L, ông Phạm Hữu T1 và Công ty Cổ phần M1 bàn giao và hoàn trả căn nhà số B H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông N ngay sau khi ông N thanh toán đủ cho bà Phạm Thị M, bà Võ Thị Mỹ L số tiền 651.145.843 đồng (Sáu trăm năm mươi một triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi ba đồng).

Việc giao nhận tiền và giao nhận nhà được thi hành tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

1.2/ Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị M và bà Võ Thị Mỹ L về việc buộc ông Trần Hữu N thanh toán số tiền 651.145.843 đồng (Sáu trăm năm mươi một triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi ba đồng).

1.3/ Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị M về việc buộc ông Trần Hữu N thanh toán số tiền lãi 976.718.765 đồng (Chín trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười tám ngàn bảy trăm sáu mươi lăm đồng) và bồi thường giá trị tổn thất tinh thần và sức khỏe là 697.708.314 đồng (Sáu trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm lẻ tám ngàn ba trăm mười bốn đồng).

1.4/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Hữu N về việc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã thực hiện.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị M được miễn đóng án phí. Sung công quỹ nhà nước phần án phí của bà Võ Thị Mỹ L phải chịu là 7.511.458 đồng (Bảy triệu năm trăm mười một ngàn bốn trăm năm mươi tám đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 15.022.917 đồng (Mười lăm triệu không trăm hai mươi hai ngàn chín trăm mười bảy đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AB/2010/06237 ngày 19/01/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình. H2 lại cho bà Phạm Thị M số tiền 7.511.459 đồng (Bảy triệu năm trăm mười một ngàn bốn trăm năm mươi chín đồng) theo biên lai trên.

Bà Võ Thị Mỹ L phải đóng án phí là 150.000 đồng (Một trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Trần Hữu N phải chịu án phí là 30.045.834 đồng (Ba mươi triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm ba mươi bốn đồng) được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã đóng là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0069496 ngày 19/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình. Ông N còn phải nộp thêm số tiền 29.745.834 đồng (Hai mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm ba mươi bốn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị M được miễn án phí phúc thẩm vì thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn.

4. Bản án được thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Bình, TPHCM;
- TAND quận Tân Bình, TPHCM;
- Chi cục THADS quận Tân Bình, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương