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

Bản án số: 1104/2019/DS-PT
Ngày: 26- 11 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán 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 Trịnh Thị Ánh

*Các Thẩm phán*: Bà Đỗ Thị Hòa

Ông Nguyễn Thanh Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Ngọc Phục – 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 Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/11/2019 và 26/11/2019, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 03 năm 2017, về: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2016/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5445/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

***1.*** *Nguyên đơn*:

Ông **Thái Văn T**, sinh năm 1958 (Có mặt)

Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1955

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Thái Văn T (Giấy ủy quyền ngày 19/8/2016 tại Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 18030, Quyển số 08). (Có mặt)

Cùng thường trú: Đường K.D.V, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chi liên lạc: Đường T.L, phường B.T.Đ.B, quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Phan Văn B – Luật sư của Văn phòng luật sư T.B.V (Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh), Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

***2.*** *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị Ba E**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Đường B.T.X, Phường B', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Kim K, sinh năm 1957 (giấy ủy quyền ngày 11/10/2019 lập tại Văn phòng công chứng N.D.C, số công chứng: 002907, Quyển số 10). (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Đường H.V.B, Phường M', quận P.N, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 20A đường T.Đ.N, Ấp 2, xã T.K, huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông Nguyễn Kim K, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: đường H.V.B, Phường M', quận P.N, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: 20A Đường T.Đ.N, Ấp 2, xã T.K, huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4.** *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H và bị đơn – bà Nguyễn Thị Ba E.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H (bà H ủy quyền cho ông T đại diện) trình bày:***

Căn nhà số 20A và căn nhà số 20B đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Vào ngày 10/10/1997, ông T và bà H thế chấp nhà để vay tiền của Công ty cổ phần tài chính S. Sau đó, do bị bắt giam nên ông T và bà H đồng ý nhượng nhà cho Công ty cổ phần tài chính S để trừ nợ.

Đến năm 1998, các bên thỏa thuận như sau: Ông T và bà H đồng ý bán hai căn nhà nêu trên cho bà E với giá 165 lượng vàng SJC. Sau khi ký kết hợp đồng,

vợ chồng bà E và ông K đã nhận nhà và sử dụng cho đến nay. Mặc dù ký kết hợp đồng mua bán nhà vào năm 1998 nhưng cho đến tháng 7 năm 2003 thì bà E và ông K mới giao số tiền tổng cộng là 780.000.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu đồng) tiền mua bán nhà. Ngoài ra, bà E còn thỏa thuận sẽ giao thêm 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nhưng sau đó lại không thực hiện.

Vì vậy, ông T và bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đã ký kết với bà E và ông K, ông T và bà H sẽ trả lại số tiền mua bán nhà đã nhận là 780.000.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu đồng), không đồng ý trả lại số tiền sửa chữa nhà là 1.844.694.000 đồng (Một tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn đồng) cho bị đơn, do bà E và ông K tự ý sửa chữa nhà, không có sự đồng ý của nguyên đơn.

***Bị đơn – bà Nguyễn Thị Ba E (ủy quyền cho ông Nguyễn Kim K đại diện) trình bày tại biên bản ghi ý kiến ngày 10/10/2005 và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:***

Ngày 14/9/1998 ông có ký hợp đồng thuê nhà của bà Nguyễn Thị H tại Quận A', Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đưa trước cho bà H 10 tháng tiền thuê nhà là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Do căn nhà thuê bị kê biên, bà H không có tiền trả lại cho ông nên hai bên thỏa thuận mua bán 02 căn nhà 20A và 20B xã T.K, huyện Bình Chánh. Bà H dẫn ông đến Công ty cổ phần tài chính S gặp bà M (là phó giám đốc) để xem giấy tờ nhà. Ông có đến Phòng quản lý đô thị huyện B.C tìm hiểu xem việc mua bán có được phép hay không và được biết là 02 căn nhà trên được phép mua bán. Ông chỉ đồng ý mua căn nhà 20A với giá 85 lượng vàng. Bà H đề nghị ông mua cả hai căn vì 02 căn nhà trên đang thế chấp tại Công ty cổ phần tài chính S và đã được Bộ công an giải tỏa lệnh kê biên đối với hai căn nhà này.

Ngày 27/11/1998, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Ba E cùng bà H ký hai hợp đồng mua bán nhà. Theo hợp đồng đã ký thì căn nhà 20A vợ chồng ông mua với giá 85 lượng vàng SJC, đặt cọc 10 lượng vàng SJC. Căn nhà 20B mua với giá 80 lượng vàng SJC, đặt cọc 40.000.000 đồng là số tiền thuê nhà bà H đã nhận trước. Sau đó, ông có bỏ ra 120.000.000 đồng để sửa chữa căn nhà 20B. Do đến ngày 28/01/1998 mà ông chưa tìm bán được căn nhà 20B, nên theo hợp đồng đã ký, ông phải mua luôn căn nhà 20B. Ông và bà H đến Phòng quản lý đô thị huyện B.C để tìm hiểu thủ tục chuyển quyền sở hữu. Theo sự hướng dẫn của

Phòng quản lý đô thị huyện B.C, bà H phải hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở thì mới làm thủ tục chuyển nhượng được. Ông và bà H đã làm đầy đủ thủ tục theo hướng dẫn và nộp vào Phòng quản lý đô thị huyện B.C. Trong thời gian chờ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, Công ty cổ phần tài chính S mời ông và bà H đến bàn bạc, thỏa thuận lại vì vàng đang bị tuột giá trầm trọng. Ông Kiều Châu O là Tổng giám đốc Công ty cổ phần tài chính S mời ông và bà H để chuyển giá trị mua bán từ vàng sang tiền và yêu cầu ông thanh toán trước 50% giá trị hai căn nhà trên. Theo hợp đồng đã ký thì sau khi ra công chứng, ông mới thanh toán 50% giá trị hợp đồng, khi nào đăng bộ thì mới thanh toán hết nhưng bà H nói rằng nếu ông thanh toán 50% thì ông có quyền sửa chữa nhà, nên ông đồng ý. Năm 1999, đường  đường T.Đ.N giải phóng mặt bằng và ông được đền bù 21.000.000 đồng. Sau đó, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất không thực hiện được vì phần diện tích 88m$^2$ chưa được công nhận quyền sử dụng.

Ông có sửa chữa lại hai căn nhà để kinh doanh làm khách sạn.

Do thủ tục sang tên cần có sự đồng ý của ông Thái Văn T, nên ông có tìm ông T tại trại giam. Vợ ông đồng ý cho ông T 150.000.000 đồng. Ngày 02/7/2003 vợ của ông đã thanh lý hợp đồng nợ của bà H, ông T với Công ty cổ phần tài chính S tại Phòng thi hành án dân sự Thành phố và toàn bộ giấy tờ nhà đã được Phòng thi hành án giữ. Ông có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đối với hai căn nhà đã mua, nhưng phía bà H làm đơn xin ngăn chặn, nên ông không tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà được. Ông đã sửa nhà 05 lần với số tiền tổng cộng là 1.800.000.000 đồng.

*Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 17 tháng 6 năm 2008, ông Nguyễn Kim K (đại diện theo ủy quyền của bà E) yêu cầu:* Ông Thái Văn T bà Nguyễn Thị H phải trả lại các khoản sau đây: 40.000.000 đồng là số tiền 10 tháng thuê nhà mà bà H đã nhận trước vào năm 1998 nhưng chưa trừ lại; yêu cầu ông Thái Văn T trả tiền mượn 5.000.000 đồng vào năm 2003 và chi phí mà ông K đi lại để vào trại giam gặp ông T thực hiện thủ tục mua bán nhà là 20.000.000 đồng. Tổng số tiền trên quy ra vàng vào thời điểm tương ứng là 13,3 lượng vàng SJC. Ông yêu cầu ông T và bà H trả số tiền tương đương 13,3 lượng vàng SJC là 246.715.000 đồng.

*Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 23 tháng 6 năm 2008, ông Nguyễn Kim K yêu cầu:* Ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền tương đương với giá trị các tài sản mà bà E và ông K đã lắp đặt trong căn nhà tranh chấp là 2.178.935.000 đồng. Ngoài ra, ông K còn yêu cầu ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại tiền giá trị xây dựng hai căn nhà là 4.757.440.000 đồng.

Tất cả những khoản yêu cầu trên đã được Tòa án cho đóng tiền tạm ứng án phí và đã tiến hành định giá.

Tại buổi hòa giải ngày 11/ 6/2008 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Kim K (đại diện cho bà E) yêu cầu ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà vì bị đơn không có lỗi mà lỗi là do nguyên đơn. Trong trường hợp nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì phải bồi thường 12.000.000.000 đồng là số tiền tương đương với giá trị hai căn nhà hiện nay.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: Ông Nguyễn Kim K có cùng ý kiến như ông đã trình bày trong phần đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2016/DS-ST ngày 02/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122; 124; 127; 128; 134; 137; 305; 410; 450 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 91 Luật nhà ở có hiệu lực từ ngày 01-7-2006;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 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 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Xác định hợp đồng mua bán 02 căn nhà 20A và 20B đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C giữa ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E có nghĩa vụ trả 02 căn nhà 20A và 20B đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C lại cho ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E số tiền là 5.113.800.000 đồng (Năm tỷ một trăm mười ba triệu tám trăm ngàn đồng). Ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E có nghĩa vụ trả lại 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) cho ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Kim K trả lại cho ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H bản chính giấy tờ nhà gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1466/UBGCN-QLĐT ngày 04-6-1997, giấy phép xây dựng số 5169/GPXD cấp ngày 27-10-1995, tờ khai lệ phí trước bạ ngày 16-5-1997 và 18-9-1997, tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 23-4-1997, đơn xin cấp số nhà ký ngày 25-9-1997, bản vẽ hiện trạng nhà có xác nhận của Văn phòng Kiến trúc sư trưởng ngày 04-7-1997. Quyết định hủy bỏ lệnh kê biên số 256 ngày 14-9-1998 của Bộ công an, giấy ủy quyền bán nhà của ông Thái Văn T cho bà Nguyễn Thị H ký ngày 08-7-1998. Quyết định số 1348/QĐUB ngày 10-5-1997 của Ủy ban nhân dân huyện B.C về việc xử lý vi phạm hành chính. Công văn số 226/CVUB-XDCTVT ngày 20-01-1999 gởi bà Nguyễn Thị H, Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 2194/BBHC ngày 04-7-1997.

2/ Không chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

3/ Buộc ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E có nghĩa vụ trả 02 căn nhà 20A và 20B đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh và những giấy tờ nêu trên cho ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H. Ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E số tiền là 5.113.800.000 đồng (Năm tỷ một trăm mười ba triệu tám trăm ngàn đồng).

4/ Buộc ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E có nghĩa vụ trả cho ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H số tiền là 20.763.150 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm sáu mươi ba ngàn một trăm năm mươi đồng) chi phí đo đạc, định giá ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5/ Kiến nghị Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện B.C xem xét khởi tố vụ án hình sự về hành vi vu khống, xúc phạm danh dự, nhân phẩm những người tiến hành tố tụng của ông Nguyễn Kim K.

6/ Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E phải chịu là 30.947.790 đồng (Ba mươi triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn bảy trăm chín mươi đồng).

Ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 34.183.090 đồng (Ba mươi bốn triệu một trăm tám mươi ba ngàn không trăm chín mươi đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 33.813.000 đồng (Ba mươi ba triệu tám trăm mười ba ngàn đồng) mà ông K đã tạm nộp theo biên lai thu số 008144 ngày 06-12-2007 và 008597 ngày 02-7-2008 của Thi hành án dân sự huyện B.C (nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.C). Ông Nguyễn Kim K và bà Nguyễn Thị Ba E còn phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 370.090 đồng (Ba trăm bảy mươi ngàn không trăm chín mươi đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu là 32.113.800 đồng (Ba mươi hai triệu một trăm mười ba ngàn tám trăm đồng) nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Thái Văn T đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 035599 ngày 27-12-2004 của Thi hành án dân sự huyện B.C (nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông T và bà H còn phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 29.113.800 đồng Hai mươi chín triệu một trăm mười ba triệu tám trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 14/11/2016, nguyên đơn là ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 18/11/2016, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ba E (có ông Nguyễn Kim K đại diện) nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo quá

hạn của bà E được chấp nhận theo Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 02/2017/QĐ-PT ngày 11/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*- Luật sư Phan Văn B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn như sau*:

Các Hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên vào các ngày 27/11/1998, 10/8/1999 không được công chứng, chứng thực theo quy định; bị đơn là người vi phạm hợp đồng, không thanh toán tiền mua nhà theo đúng hạn thỏa thuận mà kéo dài đến ngày 02/7/2003. Tổng giá trị hai căn nhà mà nguyên đơn bán cho bị đơn là 165 lượng vàng SJC nhưng bị đơn chỉ thanh toán cho nguyên đơn số tiền tương đương 137 lượng vàng SJC (đã làm tròn). Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng mua bán nhà nói trên vô hiệu. Trường hợp, nếu các hợp đồng này không vô hiệu, thì đề nghị xem xét theo giá thị trường hiện nay của hai căn nhà này, xác định tỷ lệ phần trăm (%) số tiền đã giao nhận để buộc bị đơn phải trả lại phần chưa giao theo giá thị trường thời điểm hiện nay.

Nay, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xác định giá vàng tại từng thời điểm bị đơn trả tiền để xác định bị đơn đã trả được bao nhiêu phần trăm (%) giá trị mua bán hai căn nhà (165 lượng vàng SJC). Tổng số tiền, vàng bị đơn đã thanh toán là: 136,972 lượng vàng SJC (làm tròn là 137 lượng) x 35.720.000 đồng/lượng – 780.000.000 đồng = 4.113.640.000 đồng. Không phải 165 lượng x 35.720.000 đồng/lượng – 780.000.000 đồng = 5.113.800.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

*- Nguyên đơn – ông Thái Văn T (ông T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hiếu) trình bày bổ sung*:

Tôi có cùng ý kiến như Luật sư của tôi đã trình bày. Các bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập không đúng với diện tích thực tế của hai căn nhà tranh chấp hiện nay. Việc định giá nhà, đất tại cấp sơ thẩm không đúng với giá thị trường, giá thực tế của hai căn nhà tại thời điểm đó là 16 tỷ đồng. Công ty S là bên trực tiếp nhận tiền mua bán nhà do bị đơn giao (nguyên đơn không trực tiếp nhận tiền này) và bà E cũng không có quyền thay mặt nguyên đơn ký biên bản thanh lý hợp đồng

vay với công ty, nên công ty này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*- Ông Nguyễn Kim K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Nguyễn Thị Ba E (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn như sau*:

Cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và áp dụng sai pháp luật sau đây:

Về tố tụng: Ông không được tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vv…., làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn trong vụ án. Cấp sơ thẩm không đưa Tổng công ty T.S.V.N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù công ty này có tham gia vào việc mua bán nhà giữa hai bên. Toàn bộ chứng cứ bị đơn giao nộp không được đưa vào bản án để xem xét.

Về áp dụng sai pháp luật: Việc xác minh, định giá của Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng thủ tục, chưa đúng với giá thị trường; chưa làm rõ nguồn gốc của sự chênh lệch diện tích nhà khi hai bên mua bán với diện tích thực tế hiện nay. Các bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập cũng không đúng với diện tích thực tế của hai căn nhà ông mua. Áp dụng Luật nhà ở 2005, Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP để giải quyết việc tranh chấp giữa hai bên là không đúng vì giao dịch mua bán nhà giữa hai bên đã phát sinh từ năm 1998. Chưa xác định thiệt hại của bà E và ông K trong trường hợp hủy hợp đồng mua bán nhà vì hiện nay bà E và ông K đang sử dụng hai căn nhà nêu trên để kinh doanh ngành khách sạn (Doanh nghiệp tư nhân khách sạn A.K). Doanh nghiệp này do bà E làm chủ, nhưng từ tháng 4 năm 2019 doanh nghiệp đã giải thể, đã giải quyết xong các thủ tục liên quan, nên giá trị đầu tư doanh nghiệp thuộc quyền của bà E, nên nếu phải hủy hợp đồng thì yêu cầu bồi thường khoản tiền này cho bà E. Với những sai sót đã nêu, ông yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau*:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, đơn kháng cáo quá hạn của bị đơn được chấp nhận theo Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 02/2017/QĐ-PT ngày 11/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hợp lệ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị quy đổi số tiền giao nhận sang vàng SJC tại từng thời điểm giao nhận; Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do áp dụng sai pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xét xử không đúng các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và có dấu hiệu ra bản án trái pháp luật. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát thấy rằng cấp sơ thẩm đã có những sai sót sau đây:

Về tố tụng, cấp sơ thẩm tống đạt không đầy đủ các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Kim K (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án), như bị đơn đã nêu.

Về nội dung: Việc mua bán nhà giữa hai bên được thỏa thuận thanh toán bằng vàng SJC (165 lượng vàng SJC/02 căn nhà), cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền mua nhà mà bị đơn đã trả tương đương với bao nhiêu vàng SJC tại từng thời điểm giao nhận, nhưng lại buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền tương đương 165 lượng vàng SJC sau khi trừ số tiền 780.000.000 đồng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Công ty S là bên thứ ba trong hợp đồng mua bán nhà và phụ lục mua bán nhà mà hai bên đã ký kết, là bên nhận tiền mua nhà từ bị đơn và cũng là bên giao bản chính các giấy tờ nhà cho Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty này đã giải thể, nhưng cấp sơ thẩm không đưa Tổng công ty T.S.V.N (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của công ty S) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Theo biên bản giao nhận hồ sơ ngày 02/7/2003, thì công ty S đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ hai căn nhà tranh chấp cho Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), cấp sơ thẩm chưa xác minh xem hiện nay ai đang giữ các bản chính giấy tờ nhà, đất này nhưng lại buộc ông Nguyễn Kim K trả các giấy tờ nhà cho nguyên đơn là chưa chính xác.

Diện tích đất và diện tích xây dựng hai căn nhà tranh chấp có sự chênh lệch nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Cấp sơ thẩm cũng không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền để biết về tình trạng pháp lý hiện nay của hai căn nhà đang tranh chấp.

Cấp sơ thẩm chưa xác định thiệt hại của bị đơn trong việc kinh doanh khách sạn A.K. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp chứng cứ và khai nhận doanh nghiệp tư nhân A.K đã giải thể, bà E cũng không yêu cầu giải quyết các giá trị mà bà đã đầu tư vào việc kinh doanh khách sạn vì cho rằng tài sản này cũng thuộc về bà, nên sai sót này của cấp sơ thẩm không còn nghiêm trọng.

Với những sai sót nói trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được tại giai đoạn phúc thẩm, nên Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện B.C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] Về thủ tục:

Ngày 02/11/2016, Tòa án nhân dân huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2016/DS-ST. Các đương sự gồm: ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H (ủy quyền cho ông T đại diện), bà Nguyễn Thị Ba E (ủy quyền cho ông K đại diện) và ông Nguyễn Kim K có mặt tại phiên tòa.

Ngày 14/11/2016, nguyên đơn là ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 18/11/2016, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ba E (ủy quyền cho ông Nguyễn Kim K đại diện) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp quá hạn luật định, nhưng được chấp nhận theo Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 02/2017/QĐ-PT ngày 11/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp quy định tại Điều 275 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Thái Văn T đại diện, bà Nguyễn Thị Ba E ủy quyền cho ông Nguyễn Kim K đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ. Người ủy quyền là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ba E vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có người đại diện tham gia tố tụng, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn không rút đơn phản tố và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[1.2] Về việc cung cấp, thu thập tài liệu, chứng cứ tại cấp phúc thẩm:

Bị đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ theo Biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ các ngày: 17/10/2019, 22/10/2019, 28/10/2019 và 29/10/2019. Các tài liệu, chứng cứ này gồm có đơn trình bày yêu cầu kháng cáo của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn đã nộp trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án. Tài liệu, chứng cứ mới bị đơn nộp tại giai đoạn phúc thẩm gồm có:

- Thông báo số 272366/19 ngày 10/4/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về việc Doanh nghiệp tư nhân Khách sạn A.K (do bà Nguyễn Thị Ba E chủ doanh nghiệp) giải thể.

- Thông báo số: 1422/TB-CCT ngày 25/02/2019 của Chi cục Thuế huyện B.C về việc Doanh nghiệp tư nhân Khách sạn A.K, mã số thuế: 0302017634 chấm dứt hiệu lực từ ngày 25/02/2019.

- Quyết định số 8895/QĐ-UBND ngày 18/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1466/UB-GCN-QLĐT ngày 04/6/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Thái Văn T tại xã T.K (bút lục 1273).

Các đương sự còn lại không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Thái Văn T được Kiến trúc sư trưởng Thành phố cấp Giấy phép xây dựng số 5169/GPXD ngày 27/10/1995 để xây dựng 04 căn nhà liền kế tọa lạc trên thửa đất số 487, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính Bình Lợi, xã T.K, huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bốn căn nhà này cùng mẫu thiết kế, kết cấu: 01 trệt 2 lầu, có mái che cầu thang, mái bằng; tổng diện tích xây dựng mỗi căn là:

231,6m$^2$ x 04 căn = 926,4m$^2$; trong đó diện tích xây dựng (trệt) mỗi căn là: 4m x 18m = 72m$^2$ x 4 căn = 288m$^2$.

Thực tế xây dựng: Theo Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 2194/BBHC ngày 04/7/1997 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố thì: Tổng diện tích xây dựng mỗi căn là: 259,2m$^2$ x 04 căn = 1.036,8m$^2$, trong đó diện tích xây dựng (trệt) mỗi căn: là 4m x 18,2m = 72,8 m$^2$. Như vậy, diện tích xây dựng (trệt) thực tế của 04 căn nhà là: 291,2m$^2$.

Ngày 10/5/1997, Ủy ban nhân dân huyện B.C ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1348/QĐ-UB, xử phạt ông Thái Văn T số tiền 2.000.000 đồng với lý do: Phạt vi phạm xây dựng công trình, buộc ngưng thi công.

Sau khi xây dựng, ngày 25/9/1997 ông Thái Văn T được cơ quan chức năng cấp số nhà cho 04 căn nhà này là: 20A - 20B - 20C - 20D, thuộc Tổ 4, Ấp 2, xã T.K, Huyện B.C (nay là đường  đường T.Đ.N), Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2]. Ngày 04/6/1997, ông Thái Văn T được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1466, diện tích được cấp: 200 m$^2$, thuộc thửa: 2053 (số thửa cũ 487), tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã T.K, huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích sử dụng là xây dựng nhà ở.

Ngày 03/9/1997, ông Thái Văn T nộp tiền sử dụng đất bổ sung diện tích 88m$^2$, với số tiền 44.000.000 đồng. Tại tờ khai lệ phí trước bạ ngày 03/7/1997 của ông T (Chi cục Thuế huyện B.C xác nhận ngày 18/9/1997) có ghi chú: "*Đã thu bổ sung tiền SDĐ (88m$^2$) đề nghị chủ sử dụng đất liên hệ cơ quan chức năng lập thủ tục chứng nhận QSDĐ diện tích trên theo quy định*". Phần diện tích tăng thêm này ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Ngày 10/10/1997, ông T và vợ là bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 133/TCCP với Công ty Tài chính Cổ phần S (sau đây viết tắt là công ty S) thế chấp 04 căn nhà 20A - 20B - 20C - 20D, tọa lạc trên thửa đất số 2053, tờ bản đố số 1, tọa lạc tại ấp 2, xã T.K, Huyện B.C để vay số tiền 700.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp được Ủy ban nhân dân huyện B.C chứng nhận số 236/CN-HĐTC ngày 10/10/1997. Ngày 11/10/1997, hai bên ký Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 109/TCCP-TD với nội dung vay số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp số 133/TCCP ngày 10/10/1997 nói trên, lãi suất 1%/tháng; thời hạn vay 06 tháng, đáo hạn trả ngày 10/4/1998.

Do không có khả năng thanh toán nợ, nên ngày 08/7/1998 ông T lập giấy ủy quyền cho bà H bán 04 căn nhà cho công ty S hoặc bất kỳ thể nhân nào để giải quyết số nợ vay và lãi phát sinh cho công ty S (giấy ủy quyền được Trại T.16 xác nhận ngày 08/7/1998).

[2.4] Ngày 20/7/1998, bà H (đồng thời là đại diện cho ông T) ký Hợp đồng mua bán nhà số 204/TCCP để bán 02 căn nhà 20A - 20B, ấp 2, xã T.K, Huyện B.C cho công ty S (do bà Phạm Thị M đại diện) để trừ nợ vay, giá bán hai bên thỏa thuận là 800.000.000 đồng/02 căn.

Thời gian này, ông T có liên quan trong một vụ án hình sự và cả 04 căn nhà nói trên đang bị Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an kê biên theo Lệnh số 1131 ngày 24/12/1997. Ngày 14/9/1998, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an ban hành Quyết định hủy bỏ lệnh kê biên số 256, trả lại quyền sở hữu hai căn nhà: 20A và 20B cho công ty S và bà Nguyễn Thị H. Ngày 16/9/1998, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an có Thông báo số 279/P4 gửi cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để thông báo việc hủy bỏ lệnh kê biên nói trên, đồng thời giao hai căn nhà này cho công ty S và bà H quản lý để thu hồi vốn.

[2.5]. Ngày 27/11/1998, bà H (đồng thời là đại diện cho ông T) ký hai Hợp đồng mua bán nhà (giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực) với bà Nguyễn Thị Ba E, nội dung: Hợp đồng thứ nhất, vợ chồng bà H bán cho bà E căn nhà 20A  đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C với giá là 85 lượng vàng SJC; đặt cọc 10 lượng vàng SJC. Hợp đồng thứ hai, vợ chồng bà H bán cho bà E căn nhà 20B  đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C với giá là 80 lượng vàng SJC, đặt cọc 40.000.000 đồng, giao tiền tay ba giữa bà H, bà E và công ty S; không mua mất cọc, không bán đền gấp 03 (ba). Hai hợp đồng này chỉ có bà H và bà E ký.

[2.6] Ngày 10/8/1999, bà H (đồng thời là đại diện cho ông T) ký Hợp đồng mua bán nhà (giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực) với bà Nguyễn Thị Ba E, nội dung hợp đồng gồm: Vợ chồng bà H, ông T bán cho bà E hai căn nhà 20A và 20B  đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua bán (không thay đổi trong trường hợp thị trường lên hay xuống): Nhà 20A là 85 lượng vàng SJC và nhà 20B là 80 lượng vàng SJC.

- Đặc điểm nhà: Nhà phố cấp 2, một trệt 02 lầu, có mái bằng (có bản vẽ kèm theo). Diện tích khuôn viên: 72$m^2$, diện tích xây dựng: 231,60$m^2$/căn

- Thời gian thanh toán và giao nhà:

+ Nhà 20A: Đặt cọc trước 50% giá trị là 42,5 lượng vàng SJC

+ Nhà 20B: Đặt cọc trước 50% giá trị là 40 lượng vàng SJC.

Khi hoàn tất thủ tục đăng bộ tại Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh, bên mua thanh toán hết số tiền nhà còn lại là 50% cho bên bán.

Vì bà H đã nhận trước của E số tiền 40.000.000 đồng, nên sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ tại Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh thì phải trừ lại 40.000.000 đồng này.

- Phương cách giao nhận tiền: Vì nhà đang thế chấp để vay tiền công ty S, nên giao nhận tiền bằng hình thức giao tay ba, có ký nhận 03 bên và tại trụ sở công ty S. Bên mua có trách nhiệm thanh toán tiền mua nhà cho công ty S. Công ty S có trách nhiệm hỗ trợ bên mua trong việc làm thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu cho đến khi bên mua thực sự là chủ sở hữu.

Bên bán phải giao nhà đúng tình trạng hiện hữu và công trình phụ sẵn có, có nghĩa vụ đóng các loại phí và thuế... Bên mua chỉ đóng thuế trước bạ. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản, không được quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng. Không mua mất cọc, không bán bồi thường gấp 03 (ba).

Hợp đồng này được ký giữa bà H (đồng thời là đại diện của ông T), bà E và công ty S

[2.7]. Ngày 13/8/1999, ba bên gồm bà H, bà E và công ty S ký Phụ lục hợp đồng mua bán nhà với nội dung:

*Điều 1. Bổ sung điều 1 hợp đồng: Bà H được bán 02 căn 20A và 20B để thanh toán vốn và lãi vay của Hợp đồng tín dụng số 109 ngày 11/10/1997. Hai bên mua, bán phải đảm bảo trả cho công ty S số tiền 740.537.000 đồng, trong đó tiền vốn 700.000.000 đồng và tiền lãi là 40.537.000 đồng.*

*Điều 2. Bổ sung điều 2 hợp đồng: Bên mua đồng ý cho bên bán dùng số tiền đặt cọc (50% giá trị mua bán 02 căn nhà, tương đương 82,5 lượng vàng SJC) để thanh toán ngay nợ vay cho công ty S (khấu trừ vào 700.000.000 đồng vốn gốc).*

*Điều 3. Phụ lục là bộ phận không tách rời của hợp đồng chính.*

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn - ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H cho rằng bị đơn – bà Nguyễn Thị Ba E thanh toán không đúng với thỏa thuận giữa hai bên, kéo dài từ năm 1998 đến năm 2003, hợp đồng giữa

hai bên không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định, nên khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên, nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền đã nhận là 780.000.000, không đồng ý trả lại số tiền sửa chữa nhà là 1.844.694.000 đồng cho bị đơn, buộc bị đơn trả 02 căn nhà và bản chính giấy tờ nhà cho nguyên đơn. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng đã trả hết tiền mua nhà, đã nhận nhà sử dụng từ khi mua đến nay, bị đơn có yêu cầu phản tố.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự.

[3.1] Căn cứ Phụ lục hợp đồng ngày 13/8/1999, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ba E và công ty S thỏa thuận: Bên mua, bán phải đảm bảo trả cho công ty S số tiền 740.537.000 đồng, bên mua đồng ý cho bên bán dùng số tiền đặt cọc (50% giá trị mua bán 02 căn nhà, tương đương 82,5 lượng vàng SJC) để thanh toán ngay nợ vay cho công ty S. Theo bản phụ lục hợp đồng này thì, số tiền đặt cọc sẽ ưu tiên thanh toán nợ vay và nợ lãi theo hợp đồng 109 ngày 11/10/1997 cho công ty S, với tổng số tiền là 740.537.000 đồng; các bên không thỏa thuận quy đổi số vàng mua bán 02 (hai) nhà trong hợp đồng mua bán nhà ngày 10/8/1999 là 165 lượng vàng SJC thành tiền và số tiền 740.537.000 đồng theo phụ lục hợp đồng cũng không phải là tổng giá trị mua bán hai căn nhà. Bị đơn cho rằng, hai bên đã thỏa thuận quy đổi số tiền mua bán 02 căn nhà là 165 lượng vàng SJC thành 740.537.000 đồng như phụ lục hợp đồng, nhưng không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Việc mua bán 02 căn nhà số 20A và 20B đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C được hai bên thỏa thuận giá mua bán là 165 lượng vàng SJC (căn 20A giá 85 lượng và căn 20B giá 80 lượng vàng SJC).

Về số tiền bị đơn đã thanh toán: Ngày 21/5/1999, ông Nguyễn Kim K (chồng bà E) lập ủy nhiệm chi tại Ngân hàng TMCP Quân đội chuyển vào tài khoản công ty S số tiền 403.771.800 đồng; ngày 02/7/2003 bà E nộp cho công ty S số tiền 336.765.200 đồng theo phiếu thu số 1D/7. Cộng hai khoản nói trên là 740.537.000 đồng. Tuy nhiên, theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 88/TCCP-BB ngày 02/6/2003, giữa bà E và công ty S, thì số tiền mà bà E đã trả cho công ty S (trả thay cho ông T và bà H) là: 768.040.000 đồng (trong đó nợ vốn là 700.000.000 đồng và nợ lãi là 68.040.000 đồng). Nguyên đơn có lời khai không thống nhất, lúc cho rằng bị đơn đã thanh toán 780.000.000 đồng tương đương

162,5 lượng vàng SJC (bút lục 483), lúc khai bị đơn đã trả 768.040.000 đồng, lúc lại cho rằng bị đơn chỉ thanh toán 740.537.000 đồng, số tiền chênh lệch còn lại theo phiếu thu của công ty S là tiền lãi phát sinh do bị đơn kéo dài thời gian thanh toán đến năm 2003, nên bị đơn phải tự chịu khoản tiền này.

Ngoài ra, tại hợp đồng mua bán ngày 10/8/1999 có ghi bà H đã nhận trước của E số tiền 40.000.000 đồng, số tiền này được trừ vào tiền mua bán nhà khi hoàn tất thủ tục. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T (đồng thời là người đại diện cho bà Hiếu) thừa nhận, trước khi bán nhà cho bị đơn, bà H có nhận số tiền 40.000.000 đồng đặt cọc của bà E để cho bà E thuê nhà tại huyện Hóc Môn, nhưng do hợp đồng thuê không thực hiện được nên số tiền này được chuyển qua thanh toán cho việc mua bán nhà. Như vậy, số tiền này cũng được xem là tiền mà bị đơn thanh toán cho hợp đồng mua bán nhà với nguyên đơn, nhưng chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm.

Theo phiếu thu số 71V/11 ngày 27/11/1998 của công ty S do bị đơn cung cấp, thì ngoài số tiền nói trên bà E còn nộp số tiền 48.900.000 đồng (tương đương 100 chỉ vàng SJC) cho công ty S, nội dung nộp: giữ hộ tiền đặt cọc nhà khách hàng Thái Văn T, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận bị đơn có nộp số tiền theo phiếu thu này, nhưng công ty S đã trả lại số tiền này cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án cần làm rõ số tiền mua nhà mà bị đơn giao cho nguyên đơn từng đợt tương đương với bao nhiêu vàng SJC tại từng thời điểm giao nhận, để xác định bị đơn đã giao được bao nhiêu phần trăm (%) giá trị mua bán 02 căn nhà. Trường hợp hợp đồng vô hiệu, thì cần phải xác định mức độ lỗi của các bên để xem xét có hay không trách nhiệm bồi thường theo tỷ lệ chênh lệch giá được hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Cấp sơ thẩm lấy giá mua bán hai bên thỏa thuận là 165 lượng vàng SJC (quy đổi ngày 02/11/2016) - 780.000.000 đồng = 5.113.800.000 đồng và buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền này là chưa đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị quy đổi số tiền giao sang vàng SJC tại từng thời điểm giao nhận để tính tỷ lệ phần trăm giá trị nhà đã giao nhận và chênh lệch giá là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã có những sai sót sau đây:

[3.2.1] Công ty S là bên nhận tiền mua nhà từ bị đơn theo hợp đồng mua bán nhà ngày 10/8/1999 và phụ lục hợp đồng ngày 13/8/1999 giữa các bên đương sự, cũng là bên thứ ba trong hợp đồng mua bán và phụ lục hợp đồng này. Thực tế, công ty S đã nhận tiền mua nhà do bà E thanh toán, đã lập biên bản thanh lý hợp đồng số 88/TCCP-BB ngày 02/6/2003 với bà E và là bên giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất tranh chấp cho Phòng Thi hành án dân sự (nay là Cục Thi hành án dân sự) Thành phố Hồ Chí Minh theo biên bản giao nhận hồ sơ ngày 02/7/2003.

Theo Quyết định số 587 ngày 10/6/2003 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc thu hồi giấy phép hoạt động số: 0024/NH-GP ngày 09/7/1992, Thông báo số 4108 ngày 28/7/2005 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 323/CV-VP ngày 22/6/2006 của Tổng công ty T.S.V.N, thì: Công ty Tài chính Cổ phần S là công ty cổ phần có vốn góp của các đơn vị thuộc Tổng công ty T.S.V.N, công ty này đã giải thể.

Công ty Tài chính Cổ phần S là một doanh nghiệp nhà nước, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì Tổng công ty T.S.V.N là đơn vị kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công ty Tài chính Cổ phần S phải tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhằm làm rõ việc giao nhận tiền, số tiền giao nhận và giao nhận bản chính giấy tờ nhà giữa các bên đương sự; đồng thời theo hợp đồng ngày 10/8/1999 thì công ty có nghĩa vụ "*hỗ trợ bên mua trong việc làm thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu cho đến khi bên mua thực sự là chủ sở hữu*". Cấp sơ thẩm có công văn số 280 ngày 03/10/2007, công văn số 421 ngày 13/11/2009 gửi Tổng công ty T.S.V.N yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án, nhưng lại không đưa Tổng công ty T.S.V.N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hồ sơ vụ án cũng không có lời khai của Tổng công ty T.S.V.N về việc giao nhận tiền, giao nhận giấy tờ nhà giữa công ty S và các bên đương sự, là bỏ sót người tham gia tố tụng trong vụ án.

[3.2.2] Theo biên bản giao nhận hồ sơ ngày 02/7/2003 giữa 03 (ba) bên: công ty S, bà E và Phòng Thi hành án dân sự (nay là Cục Thi hành án dân sự) Thành phố Hồ Chí Minh, thì công ty S giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất tranh chấp (gồm 12 loại giấy tờ) cho Phòng Thi hành án theo công văn số 332/THA ngày 20/03/2001 của Phòng Thi hành án. Cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định hiện nay Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

hay ai là người đang giữ bản chính các loại giấy tờ này. Hồ sơ vụ án cũng không thể hiện bị đơn được giữ bản chính giấy tờ nhà đất tranh chấp, nhưng trong phần quyết định lại buộc bị đơn trả các loại giấy tờ này cho nguyên đơn là chưa chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bản photo biên bản giao bản chính giấy tờ nhà giữa người giao là ông Bùi Liên P (trước đây là Chấp hành viên của Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) và người nhận là ông Nguyễn Kim K (chồng bị đơn), nhưng tài liệu này là bản photo nên không phải là chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự, phía bị đơn cũng không thừa nhận bị đơn giữ bản chính giấy tờ nhà đất tranh chấp này.

[3.2.3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1466 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/6/1997 cho ông Thái Văn T, thì diện tích được cấp là 200 $m^2$. Tuy nhiên, theo Giấy phép xây dựng số 5169/GPXD do Kiến trúc sư trưởng Thành phố cấp ngày 27/10/1995 cho ông T, thì diện tích xây dựng 04 căn nhà (20A, 20B, 20C, 20D) là 288$m^2$ (mỗi căn là: 4m x 18m = 72$m^2$). Diện tích xây dựng 04 căn nhà tăng thêm là 88$m^2$ này ông T đã nộp bổ sung tiền sử dụng đất, nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo công văn số 226/CV-UNB-XDGTVT ngày 20/01/1999 của Ủy ban nhân dân huyện B.C gửi bà H, thì: Nguyên đơn được công nhận diện tích là 200$m^2$, nhưng Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 2194/BBHC ngày 04/7/1997, thì diện tích xây dựng (trệt) của 04 căn nhà là: 291,20$m^2$; diện tích thừa so với quyết định công nhận quyền sử dụng đất là: 91,2$m^2$. Như vậy, ngoài diện tích 88$m^2$ nguyên đơn đã đóng bổ sung tiền sử dụng đất, thì diện tích chênh lệch còn lại của 04 căn nhà là: 3,2$m^2$ đã được nguyên đơn đóng tiền sử dụng đất hay chưa, nguyên đơn có lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thực tế nguyên đơn đang sử dụng hay không chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Mặt khác, theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ hiện trạng nhà cùng ngày 13/7/2012, bản vẽ hiện trạng nhà ngày 12/4/2013 cùng của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, thì tổng diện tích khuôn viên của 02 căn nhà tranh chấp là: 276,6$m^2$ (trong đó nhà số 20A là: 105,2$m^2$ và nhà 20B là: 171,4$m^2$). Như vậy, có sự chênh lệch diện tích của hai căn nhà tranh chấp theo giấy chứng nhận, giấy phép xây dựng, biên bản

hoàn công, hợp đồng mua bán giữa hai bên và hiện trạng thực tế theo các bản vẽ nêu trên, nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Ngoài ra, theo giấy phép xây dựng thì tổng diện tích xây dựng của 04 căn nhà là 926,4m$^2$ (mỗi căn là: 231,6m$^2$), nhưng theo Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành thì tổng diện tích xây dựng của 04 căn là: 1.036,8m$^2$ (mỗi căn là 259,2m$^2$). Tại biên bản hòa giải ngày 25/10/2007 (bút lục số 507), ông Nguyễn Kim K (đại diện cho bị đơn) khai rằng, vợ chồng ông đã đập bỏ toàn bộ hai căn nhà tranh chấp (chỉ giữ lại phần móng) để xây dựng lại kinh doanh khách sạn A.K; phía nguyên đơn có đại diện là ông Phan Văn B (nay là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn) thống nhất ý kiến như ông K đã trình bày; biên bản hòa giải ngày 11/6/2008 (bút lục 509), một lần nữa ông B lại khẳng định nội dung này. Nhưng tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn cho rằng ông bán cho bị đơn nhà mới hoàn toàn, bị đơn không xây dựng lại mà chỉ sửa phần sân thượng. Theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 13/7/2012 của Trung tâm Đo đạc bản đồ, thì diện tích sàn xây dựng của 02 căn nhà là: 996m$^2$. Bản vẽ hiện trạng nhà của Trung tâm Đo đạc bản đồ ngày 12/4/2013 lại xác định 02 căn nhà tranh chấp có diện tích xây dựng như sau: tổng diện tích xây dựng là: 904,2m$^2$, tổng diện tích sân thượng là: 136m$^2$ và tổng diện tích mái là: 224,3m$^2$. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn có cùng ý kiến, là diện tích đất và diện tích xây dựng thực tế của hai căn nhà tranh chấp lớn hơn so với bản vẽ các ngày 13/7/2012, 12/4/2013 của Trung tâm Đo đạc bản đồ đã viện dẫn nói trên. Phần chênh lệch diện tích xây dựng này cũng chưa được xác định ai là người xây dựng thêm.

[3.2.4] Căn cứ Quyết định số 8895/QĐ-UBND ngày 18/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B.C, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1466 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/6/1997 cho ông T đã bị hủy (theo đơn cớ mất của ông T ngày 10/01/2012), không còn giá trị pháp lý kể từ ngày ban hành quyết định này. Giao Ủy ban nhân dân xã T.K hướng dẫn cá nhân, hộ gia đình đang trực tiếp sử dụng đất lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Theo lời khai của ông T, thì hiện nay 02 căn nhà còn lại số 20C và 20D (liền kề 02 căn nhà đang tranh chấp và là một trong 04 căn nhà liên kế theo giấy phép xây dựng số 5169/GPXD) ông đã được cấp giấy chứng nhận (*Giấy chứng*

*nhận quyền sử dụng đất số: CD 347624, số vào sổ: CH 005549 do Ủy ban nhân dân huyện B.C cấp ngày 11/7/2016, căn 20C có diện tích đất: 125m$^2$*). Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cũng không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền để biết về tình trạng pháp lý của hai căn nhà đất tranh chấp.

[3.2.5] Cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Kim K – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cụ thể: Theo các biên bản tống đạt có ghi đầy đủ nội dung, thì quá trình tham gia tố tụng ông K chỉ được Tòa án tống đạt các văn bản sau: Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 422 ngày 13/11/2009 (bút lục số 728), quyết định định giá tài sản số 67 ngày 26/7/2012 (bút lục 757), quyết định đưa vụ án ra xét xử số 306 ngày 06/9/2016 (bút lục 791), quyết định hoãn phiên tòa số 210 ngày 30/9/2016 (bút lục 791), quyết định đưa vụ án ra xét xử số 372 ngày 27/10/2016 (bút lục 796), bản án số 67/2016/DS-ST ngày 02/11/2016 (bút lục 800). Hồ sơ vụ án còn có các biên bản tống đạt cho ông K tại các bút lục: 720, 723, 759, 769 nhưng các biên bản này không ghi rõ nội dung tống đạt, có biên bản lại ghi ông K từ chối nhận văn bản (bút lục 787) nhưng Tòa án lại không thực hiện thủ tục niêm yết theo quy định. Các bưu gửi tại các bút lục 772, 773, 776, 777, 786 ghi người gửi là Tòa án nhân dân huyện B.C và người nhận là ông K, nhưng không ghi rõ nội dung gửi.

Tuy nhiên, trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm ông Nguyễn Kim K (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có hành vi không hợp tác khi Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng, có nhiều đơn thư khiếu nại không đúng, không thực hiện đúng các nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên đã ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

[4] Đối với các ý kiến của bị đơn về những vi phạm khác của cấp sơ thẩm.

[4.1] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng, cấp sơ thẩm áp dụng Luật nhà ở 2005, Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP để giải quyết việc tranh chấp giữa hai bên là không đúng vì giao dịch mua bán nhà giữa hai bên đã phát sinh từ năm 1998, thấy rằng: Về nguyên tắc, giao dịch xảy ra tại thời điểm nào thì áp dụng pháp luật nội dung có hiệu lực tại thời điểm đó. Hai bên giao kết hợp đồng năm 1998 và 1999, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên không thỏa

thuận thời hạn thực hiện hợp đồng, việc thực hiện hợp đồng kéo dài do một phần đất của hai căn nhà tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 02 căn nhà mua bán chưa được tách thửa mà còn nằm chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 căn nhà khác (20C và 20D) trong khi đó hai căn nhà liền kề này lại đang bị kê biên trong một vụ án hình sự; việc thanh toán tiền mua nhà của bị đơn cũng vi phạm thỏa thuận tại bản phụ lục hợp đồng ngày 13/8/1999. Các quy định về hợp đồng mua bán nhà trong Bộ luật dân sự năm 1995 và Bộ luật dân sự năm 2005 có nội dung giống nhau, nên căn cứ mục 2 của Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc Hội về việc thi hành Bộ luật dân sự (năm 2005) thì: Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật dân sự có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

a) "*Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự thì áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự*".

Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự 2005, Luật nhà ở 2005 và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án là phù hợp.

[4.2] Đối với ý kiến của bị đơn về việc cấp sơ thẩm chưa xác định thiệt hại của vợ chồng bà E trong trường hợp hủy hợp đồng mua bán nhà vì hiện nay bị đơn đang sử dụng hai căn nhà mua của nguyên đơn để kinh doanh ngành khách sạn, thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4101000754 ngày 07/6/2000 (thay đổi lần 2 ngày 13/6/2002) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thì Doanh nghiệp tư nhân Khách sạn An Khang có trụ sở hoạt động tại địa chỉ 20A – 20B đường T.Đ.N, xã T.K, huyện B.C; vốn đầu tư là: 500.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ba E là bị đơn trong vụ án, đồng thời cũng là chủ doanh nghiệp tư nhân này. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có lời khai và cung cấp chứng cứ về việc bị đơn đã đầu tư vào hai căn nhà này để kinh doanh khách sạn, nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Ba E - Chủ doanh nghiệp tư nhân Khách sạn A.K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, hiện nay Doanh nghiệp tư nhân Khách sạn A.K đã giải thể theo thông báo số: 272366/19 ngày 10/4/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại khoản 1 Điều 183 của Luật Doanh nghiệp năm 2014, thì:

"*Doanh nghiệp tư nhân là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp*".

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai rằng bị đơn đã hoàn tất các thủ tục liên quan đối với việc giải thể doanh nghiệp này và bị đơn cũng không có yêu cầu gì đối với các khoản tiền mà doanh nghiệp này đã đầu tư tại hai căn nhà tranh chấp, nên sai sót này của cấp sơ thẩm không còn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Với những sai sót nêu trên của cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không bổ sung được tại giai đoạn phúc thẩm, nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện B.C giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc xin hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, là có căn cứ chấp nhận.

Lưu ý cấp sơ thẩm, khi giải quyết lại vụ án cần xem xét hết các chi phí tố tụng mà các đương sự đã nộp tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án (các bút lục: 51, 874, 876, 877, 878, 879).

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải nộp.

Hoàn trả cho ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2016/0021266 ngày 24/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2016/0021882 ngày 07/03/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ba E (có ông Nguyễn Kim K nộp thay) số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2016/0021810 ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Ba E (có ông Nguyễn Kim K đại diện).

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2016/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà", giữa nguyên đơn là ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H và bị đơn là bà Nguyễn Thị Ba E.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

Hoàn trả cho ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2016/0021266 ngày 24/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2016/0021882 ngày 07/03/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ba E (có ông Nguyễn Kim K nộp thay) số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2016/0021810 ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện B.C, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện B.C;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/22).

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

**Trịnh Thị Ánh**