

**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: **685/2019/DS-PT**
Ngày: 02/8/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán đất

**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: Ông Trần Đức Nam

Các Thẩm phán:

Ông Đào Hồng Cảnh

Ông Nguyễn Hữu Thor

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm
Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 6, ngày 24 tháng 7 và ngày 02 tháng 8 năm 2019 tại
phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công
khai vụ án thụ lý số 469/2018/TLPT- DS ngày 01 tháng 10 năm 2018 về “Tranh
chấp hợp đồng mua bán đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của
Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2451/2019/QĐXXPT-DS
ngày 25 tháng 6 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4638/2019/QĐPT-
DS ngày 25 tháng 6 năm 2019 và Thông báo về việc thay đổi thời gian tiến hành
phiên tòa số 5597/TB-TA ngày 19 tháng 7 năm 2019:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị D** (có mặt).

Địa chỉ: 15/20 Đường số 6, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Khổng Thị Anh T** (có mặt).

Địa chỉ: 29 Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại chúng Việt Nam.

Địa chỉ: Lầu 7, số 40 đường P, Phường 6, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương K (Có mặt) và ông Đỗ
Duy T (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Ông Bùi Công K.

Địa chỉ: 15/20 Đường số 6, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị D (Có mặt).

Địa chỉ: 15/20 Đường số 6, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn P (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Kim C (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 29 Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Trẻ Nguyễn Kim N.

6. Trẻ Nguyễn Kim N.

7. Trẻ Nguyễn Lê H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Kim C (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/8/2015, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/7/2017, nguyên đơn – bà Bùi Thị D; đồng thời bà Bùi Thị D đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Công K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ngày 03/01/2014, giữa bà và bà Khổng Thị Anh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Theo đó, bà Khổng Thị Anh T chuyển nhượng cho bà một phần căn nhà số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 53,75m² (chiều ngang 5m, chiều rộng một bên là 10,5m, một bên là 11m). Giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 04 đợt:

+ Đợt 1: Ngày 03/01/2014, bà Bùi Thị D đặt cọc: 50.000.000 đồng.

+ Đợt 2: Ngày 13/01/2014, bà Bùi Thị D thanh toán: 50.000.000 đồng.

+ Đợt 3: Ngày 24/01/2014, bà Bùi Thị D thanh toán: 370.000.000 đồng và nhận nhà.

+ Đợt 4: Sau khi bà Khổng Thị Anh T hoàn tất giấy tờ, bà Bùi Thị D thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà Khổng Thị Anh T còn cam kết, nếu sau 04 tháng 02 tuần, chưa hoàn tất giấy tờ giao cho bà Bùi Thị D thì sẽ bị mất 1/3 số tiền còn lại (đợt 4).

Ngày 18/01/2014, hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Nội dung của hợp đồng này hai bên vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, diện tích và giá không thay đổi. Phương thức thanh toán:

+ Đợt 1: Bà Khổng Thị Anh T đã nhận 50.000.000 đồng vào ngày 03/01/2014.

+ Đợt 2: Bà Khổng Thị Anh T đã nhận 50.000.000 đồng vào ngày 15/4/2014.

+ Đợt 3: Ngày 18/01/2014, bà Bùi Thị D thanh toán 370.000.000 đồng và nhận nhà.

Ngày 27/5/2014, hai bên ký Phụ lục hợp đồng với nội dung: Cùng nhau xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2014 về việc mua bán một phần căn nhà diện tích 53,75m² trên tổng diện tích 115,4m² thuộc thửa 517, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Khổng Thị Anh T cam kết sau 04 tháng 02 tuần, kể từ ngày 03/01/2014 đến ngày 17/5/2014 sẽ sang tên cho bà Bùi Thị D. Nếu quá thời hạn trên, bà Khổng Thị Anh T không sang tên được cho bà Bùi Thị D thì bị mất 1/3 số tiền của đợt 4 là 33.330.000 đồng (100.000.000 đồng: 3). Do căn nhà số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị thế chấp cho ngân hàng nên bà Khổng Thị Anh T phải giải ngân để tách thửa cho bà Bùi Thị D. Bà Bùi Thị D đồng ý trong vòng 03 tháng (90 ngày), kể từ ngày ngày 27/5/2014 đến ngày 27/8/2014, bà Khổng Thị Anh T phải hoàn tất toàn bộ giấy tờ nhà sang tên cho bà Bùi Thị D. Nếu trong vòng 03 tháng, bên bán vẫn chưa sang tên thì phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền 470.000.000 đồng và tiền lãi 2%/tháng, kể từ ngày 03/01/2014 và 10.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà. Bà Khổng Thị Anh T hoàn trả tiền cho bà Bùi Thị D trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 28/8/2014 đến ngày 28/9/2014. Ngày 28/8/2014, bà Khổng Thị Anh T cam kết đến ngày 15/10/2014 sẽ hoàn trả 470.000.000 đồng và tiền lãi 2%/tháng.

Bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu bà Khổng Thị Anh T phải tiếp tục thực hiện việc mua bán và tách sổ sang tên cho vợ chồng bà đối với một phần căn nhà mà bà Khổng Thị Anh T đã bán cho vợ chồng bà. Trường hợp phải hủy hợp đồng, đề nghị bà Khổng Thị Anh T hoàn trả lại toàn bộ số tiền 470.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại bằng cách trả tiền lãi phát sinh từ ngày 03/01/2014 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 2%/tháng và tiền sửa chữa nhà là 10.000.000 đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Sau khi nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án, tại đơn yêu cầu phản tố ngày 02/8/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – bà Khổng Thị Anh T trình bày: Bà xác nhận hai bên có ký và thực hiện việc

mua bán một phần căn nhà số 29, đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm đặt cọc, bà Bùi Thị D biết căn nhà, đất này đã được thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam, nhưng vẫn đồng ý mua.

Trước yêu cầu của nguyên đơn, bà đồng ý trả lại số tiền 470.000.000 đồng, không đồng ý trả lại chi phí sửa chữa nhà là 10.000.000 đồng, vì bà Bùi Thị D không có hóa đơn, chứng từ; không đồng ý trả tiền lãi vì bà Bùi Thị D đã được hưởng lợi từ việc cho thuê nhà. Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án cần trừ tiền mà bà Bùi Thị D cho thuê nhà từ tháng 4/2014. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam có bà Võ Thiên T và Mai Kim H đại diện trình bày: Ngày 17/8/2011, Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bao bì Anh T (gọi tắt là công ty Anh T) do bà Khổng Thị Anh T làm giám đốc ký Hợp đồng số: 1508/2011/HĐTD-DN.HCM.102 vay số tiền 1.000.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất là 23%/năm. Tài sản thế chấp là căn nhà, đất số 29, đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Do công ty Anh T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại bản án số: 04/2016/KDTM-ST ngày 22/3/2016 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: buộc công ty Anh T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam vốn và lãi là 2.373.392.418 đồng. Lãi tiếp tục phát sinh trên nợ gốc. Trường hợp không trả thì phát mãi tài sản thế chấp. Tại bản án phúc thẩm số: 1297/2016/KDTM-PT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nay giữa bà Bùi Thị D và bà Khổng Thị Anh T tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán một phần căn nhà, đất số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngân hàng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và quyết định:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 03/01/2014, ngày 18/01/2014 và Phụ lục hợp đồng ngày 27/5/2014 ký giữa bà Khổng Thị Anh Thu và bà Bùi Thị D là giao dịch vô hiệu.

- Buộc bà Bùi Thị D, ông Bùi Công K và tất cả những người đang ở trong căn nhà, đất số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả cho bà Khổng Thị Anh T.

- Buộc bà Khổng Thị Anh T thanh toán cho bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K số tiền 762.575.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Khổng Thị Anh T. Buộc bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K phải thanh toán trả số tiền thuê nhà là 79.300.000 đồng. Không chấp nhận phản tố của bà T về việc yêu cầu bà D, ông K trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2014 đến tháng 5/2016 số tiền 75.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà D và ông Bùi Công K về việc yêu cầu bà Khổng Thị Anh T trả lãi suất là 2%/tháng và tiền sửa chữa nhà.

Cần trừ nghĩa vụ, bà Khổng Thị Anh T còn phải thanh toán trả cho bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K số tiền 683.275.000 đồng (Sáu trăm tám mươi ba triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 8 năm 2018, bà Bùi Thị D kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo bà Bùi Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận H.

- Bị đơn bà Khổng Thị Anh T trình bày: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại chúng Việt Nam có đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương K trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành thụ lý giải quyết vụ án đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của bà Bùi Thị D là trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Xét vào thời điểm giao dịch mua bán căn nhà số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bà Khổng Thị Anh T biết căn nhà này đang thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam nhưng vẫn chuyển nhượng cho bà Bùi Thị D với giá là 570.000.000 đồng và thực tế bà Khổng Thị Anh T đã nhận của bà Bùi Thị D số tiền 470.000.000 đồng. Ngược lại, khi tiến hành giao dịch một tài sản có giá trị lớn (bất động sản), bà Bùi Thị D không tìm hiểu kỹ về tính pháp lý của tài sản nhưng vẫn đồng ý mua. Do đó, giao dịch mua bán căn nhà, đất số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ

Chí Minh giữa bà Khổng Thị Anh T và bà Bùi Thị D là vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005, bản án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu và ý kiến của bà Bùi Thị D là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị D đề nghị tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: bà Bùi Thị D là đương sự trong vụ án nên có quyền kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị D còn trong thời hạn.

[2]. Về nội dung:

Bà Bùi Thị D kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, cụ thể yêu cầu bà Khổng Thị Anh T phải tiếp tục thực hiện việc mua bán và tách sổ sang tên cho vợ chồng bà đối với một phần căn nhà mà bà Khổng Thị Anh T đã bán cho vợ chồng bà. Trường hợp phải hủy hợp đồng, đề nghị bà Khổng Thị Anh T hoàn trả lại toàn bộ số tiền 470.000.000 (Bốn trăm bảy mươi triệu) đồng, bồi thường thiệt hại bằng cách trả tiền lãi phát sinh từ ngày 03/01/2014 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 2%/tháng và tiền sửa chữa nhà là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: giữa bà D và bà Khổng Thị Anh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Theo đó, bà Khổng Thị Anh T chuyển nhượng cho bà D một phần căn nhà số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 53,75m² (chiều ngang 5m, chiều rộng một bên là 10,5m, một bên là 11m). Giá chuyển nhượng là 570.000.000 (Năm trăm bảy mươi triệu) đồng. giao dịch mua bán căn nhà số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Khổng Thị Anh T biết căn nhà này đang thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam nhưng vẫn chuyển nhượng cho bà Bùi Thị D với giá là 570.000.000 (Năm trăm bảy mươi triệu) đồng và thực tế bà Khổng Thị Anh T đã nhận của bà Bùi Thị D số tiền 470.000.000 (Bốn trăm bảy mươi triệu) đồng. Khi mua nhà bà Bùi Thị D không tìm hiểu kỹ về tính pháp lý của tài sản nhưng vẫn đồng ý mua và khi biết căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam, bà Bùi Thị D vẫn tiếp tục giao tiền mua nhà cho bà Khổng Thị Anh T.

Cấp sơ thẩm nhận định việc thực hiện hợp đồng vô hiệu, bà Khổng Thị Anh T đã nhận của bà Bùi Thị D số tiền 470.000.000 (Bốn trăm bảy mươi triệu) đồng, ngược lại bà Bùi Thị D đã nhận nhà và vào ở từ ngày 19/01/2014. Do đó, các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. Bà Bùi Thị D, ông Bùi Công K và tất cả những người đang ở trong căn nhà phải giao căn nhà, đất số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T,

Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Khổng Thị Anh T. Bà Khổng Thị Anh T phải trả lại cho bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K số tiền đã nhận là 470.000.000 (Bốn trăm bảy mươi triệu) đồng theo cam kết đến ngày 15/10/2014 là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

Về tiền lãi 2%/tháng mà các bên đã thỏa thuận theo cam kết đến ngày 15/10/2014, cấp sơ thẩm cho rằng mức lãi suất này là cao so với quy định nên không chấp nhận theo bản cam kết trên và điều chỉnh mức lãi xuống 1,125%/tháng. Việc điều chỉnh này là chưa phù hợp với tính chất tự định đoạt của các đương sự và không trái pháp luật, đồng thời các đương sự cũng không tranh chấp về mức lãi trên. Do đó cần sửa phần tiền lãi của án sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện sự thỏa thuận mức lãi suất 2%/tháng của các đương sự theo cam kết đến ngày 15/10/2014, từ ngày 03/01/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 14/8/2018 là 55 tháng 10 ngày là 520.133.000 (năm trăm hai mươi triệu một trăm ba mươi ba ngàn) đồng).

Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có căn cứ kháng cáo cần giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, nên chấp nhận một kháng cáo của bà Bùi Thị D.

[3]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở pháp luật nên chấp nhận.

[4]. Về án phí sơ thẩm: sửa án phí sơ thẩm.

- Bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận: 89.300.000 (Tám mươi chín triệu ba trăm ngàn) đồng, gồm: Tiền cho thuê nhà 79.300.000 (bảy mươi chín triệu ba trăm ngàn) đồng và tiền sửa chữa nhà 10.000.000 (mười triệu) đồng.

- Bà Không Thị Anh T phải chịu án phí trên số tiền 1.065.133.000 (Một tỷ không trăm sáu mươi lăm triệu một trăm ba mươi ba ngàn) đồng, gồm: 470.000.000 (Bốn trăm bảy mươi triệu) đồng tiền nhận của bà Bùi Thị D khi thực hiện hợp đồng mua bán đất, 520.133.000 (năm trăm hai mươi triệu một trăm ba mươi ba ngàn) đồng tiền lãi và 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng tiền thuê nhà không được chấp nhận một phần.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Bùi Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Bùi Thị D đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 4 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 128, 137, 305 và 467 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị D.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 03/01/2014, ngày 18/01/2014 và Phụ lục hợp đồng ngày 27/5/2014 ký giữa bà Không Thị Anh T và bà Bùi Thị D vô hiệu.

- Buộc bà Bùi Thị D, ông Bùi Công K và tất cả những người đang ở trong căn nhà, đất số 29, Đường số 4, Khu phố 1, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả cho bà Không Thị Anh T.

- Buộc bà Không Thị Anh T thanh toán cho bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K số tiền đã nhận là 470.000.000 (Bốn trăm bảy mươi triệu) đồng và trả tiền lãi 520.133.000 (Năm trăm hai mươi triệu một trăm ba mươi ba ngàn) đồng. Tổng cộng số tiền mà bà Không Thị Anh T phải thanh toán cho bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K số tiền 990.133.000 (Chín trăm chín mươi triệu một trăm ba mươi ba ngàn) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu bà Không Thị Anh T trả 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền sửa chữa nhà của bà Bùi Thị D.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Không Thị Anh T; Buộc bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K phải trả số tiền thuê nhà là 79.300.000 (Bảy mươi chín triệu, ba trăm nghìn) đồng. Không chấp nhận một phần phản tố của bà Không Thị Anh T về việc yêu cầu bà Bùi Thị D, ông Bùi Công K trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2014 đến tháng 5/2016 số tiền: 75.000.000 (Bảy mươi lăm triệu) đồng.

Việc trả nhà và các khoản tiền của các đương sự được thực hiện cùng lúc một lần tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 3.965.000 đồng và tiền án phí dân sự do không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện là 500.000 đồng, tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm 4.465.000 (bốn triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền 15.172.000 đồng, bà Bùi Thị D đã tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/03574 ngày 31/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành

phố Hồ Chí Minh. Bà Bùi Thị D và ông Bùi Công K được hoàn trả lại số tiền án phí là 10.707.000 (mười triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn) đồng.

- Bà Không Thị Anh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 41.703.990 đồng và tiền án phí dân sự do không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố là 3.750.000 đồng, tổng số tiền án phí dân sự phải chịu là 45.453.990 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 3.080.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008716 ngày 11/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Không Thị Anh T còn phải nộp bổ sung số án phí là 42.373.990 (bốn mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi ba ngàn chín trăm chín mươi chín) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho Bà Bùi Thị D án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, theo Biên lai số AA/2017/0015532 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận H;
- TAND Quận H ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Đức Nam