

**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: 550/2019/DS-PT

Ngày: 10 - 6 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
và hợp đồng đặt cọc 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 **Võ Thị Sang**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Văn H3**
Bà **Nguyễn Thị Thanh Mai**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lâm Hỷ Ngọc** - Cán bộ 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 16, 30 tháng 5 và ngày 06, 10 tháng 6 năm 2019, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 34/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh bị Klng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1797/2019/QĐ-PT ngày 22/4/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 3285/2019/QĐ-PT ngày 16/5/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3926/2019/QĐ-PT ngày 30/5/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông **Lê Tuấn K**, sinh năm 1955 (có mặt);

2/ Bà **Đỗ Bích T**, sinh năm 1957 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 215C Đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Trần Thị T1** (chết năm 2011);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/ Ông **Đỗ Văn B**, sinh năm 1957; Cư trú tại: 253A Lưu Hữu Phước, Phường 15, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Trần Thị A**, sinh năm 1958; Cư trú tại: 253/2C Lưu Hữu Phước, Phường 15, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ba và bà Anh: Bà **Đỗ Thị Mỹ D**, sinh năm 1980; Cư trú tại: 253A Lưu Hữu Phước, Phường 15, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 014755 ngày 23/11/2017 tại Văn phòng công chứng Thịnh Vượng, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông **Trương Hoàng V**, sinh năm 1956; Cư trú tại: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông **Vũ Quốc V1**, sinh năm 1957; Cư trú tại: Nàng Rền, Thị trấn Phú Lộc, huyện TH1 Trị, tỉnh Sóc Trăng. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 008481 ngày 23/10/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyệt Huệ, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2/ Bà **Châu Thị H**, sinh năm 1961; Cư trú tại: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông **Trương Hoàng V**, sinh năm 1956 (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 24103 ngày 24/11/2014 tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Huỳnh Thị Hữu H1**, sinh năm 1974 (vắng mặt).

2/ Ông **Lê Q1 N**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3/ Bà **Lê Thị Ngọc T2**, sinh năm 2000 (vắng mặt).

4/ Em **Lê Thành L**, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của em L: Ông Lê Q1 N, bà Huỳnh Thị Hữu H1 là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

5/ Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1958; Cư trú tại: 13/1/11 (số cũ 11) Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

6/ Ông **Lê Q1 D1**, sinh năm 1955 (vắng mặt).

7/ Bà **Dương Thị K1**, sinh năm 1956 (vắng mặt).

8/ Ông **Lê Q1 L**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

9/ Ông **Lê Q1 H3**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

10/ Bà **Dương Thị Ngọc D2**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

11/ Ông **Lê Q1 T3**, sinh năm 2000 (vắng mặt).

12/ Bà **Ngô Thanh T4**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: 13/1/9 (số cũ 11) Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

13/ **Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh**; Trụ sở tại: 97 đường Pasteur, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

14/ Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1980 (vắng mặt).

15/ Bà **Trần Thị Ngọc H4**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

16/ Trẻ **Nguyễn Minh Q**, sinh năm 2010 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: 11A Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Q: Ông **Nguyễn Thanh S**, bà **Trần Thị Ngọc H4** là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

17/ Ông **Đoàn Minh Q1**, sinh năm 1999; Cư trú tại: 47/17A Lạc L Q, Phường 1, Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người K1ng cáo: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A; bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H; người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2.

NỘI D VU ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Lê Tuấn K và bà Đỗ Bích T cùng thống nhất trình bày:

Ngày 01/10/2007, vợ chồng ông K, bà T ký hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với vợ chồng ông Trương Hoàng V và bà Châu Thị H bằng giấy tay. Giá mua bán nhà và đất là 4.700.000.000 đồng, đã thanh toán: 4.500.000.000 đồng (có giấy nhận tiền), còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi nhận nhà. Ngày 03/10/2007, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng Nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15/01/2008 ông K, bà T đã đăng bộ nhà đất tại Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/10/2008, ông K, bà T đã tách sổ bán cho ông Hà Đức Lưu Căn nhà số 11A Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời ông K cũng tách sổ cho tặng bà Thủy Căn nhà số 13/1/11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/12/2008, ông K tiếp tục tách sổ cho tặng bà Thủy lô đất thửa 403 diện tích 58,9 m² (thực tế đã được ông V xây thành nhà từ trước). Phần nhà đất còn lại có diện tích đất 66,5 m², diện tích xây dựng 55,5 m². Như vậy, Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành ông K, bà T mua của ông V, bà H được tách thành 4 căn như sau: Căn nhà số 11A bán cho ông Hà Đức Lưu; Căn nhà số 13/1/11 đứng tên Đỗ Bích T; Lô đất diện tích 58,9 m² thửa 403 (đã xây nhà) đứng tên Đỗ Bích T; Phần nhà còn lại 11 Lý Đạo Thành có diện tích đất 66,5 m², diện tích xây dựng 55,5 m² đứng tên bà Đỗ Bích T, ông Lê Tuấn K. Khi ông K, bà T đến nhận nhà thì ông V có hện trả (có giấy viết hện) nhưng không trả mà thực chất ông V đã bán nhà không có giấy tờ cho người K1c, cụ thể:

- Căn 13/1/11 Lý Đạo Thành, ông V bán cho ông Nguyễn Văn Nghét và bà Nguyễn Thị H2;

- Lô đất 58,9 m² thửa 403 (thực tế là nhà) ông V bán cho bà Trần Thị T1;

- Phần nhà còn lại diện tích 66,5m², ông V bán cho Huỳnh Thị Hữu H1 ở nhờ (vì ông V đã vay tiền của bà H1, bà H1 có viết giấy hẹn trả nhà).

Ông K, bà T đã tố cáo ông V tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh xét thấy ông V có hành vi lừa đảo nên Công an Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định khởi tố vụ án đối với ông V nhưng Viện kiểm sát nhân dân Quận I không phê chuẩn vì cho là tranh chấp dân sự (hiện Công an Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh còn lưu hồ sơ) nên ông K, bà T khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận I. Ngày 21/9/2012, Toà án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh xử cho ông K và bà T thắng kiện, yêu cầu những người: Ông Nghét, bà H1, bà T1 trả nhà. Ngày 4/10/2012, Viện kiểm sát nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh K1ng nghị phúc thẩm. Ngày 26/3/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử huỷ bản án sơ thẩm nhưng không yêu cầu Trương Hoàng V, bà Châu Thị H trả nhà cho ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T. Nay tại tòa ông K, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Căn nhà ông K, bà T bán cho ông Hà Đức Lưu là hợp pháp, có Công chứng Nhà nước chứng thực và đăng bộ theo quy định. Ông Lưu chết, những người thừa kế bán lại cho người K1c. Việc mua bán giữa họ là hợp pháp nên ông K và bà T không tranh chấp.

- Việc mua bán nhà với ông V, bà H là có công chứng hợp pháp đề nghị Tòa án công nhận, nên ông K, bà T yêu cầu:

+ Ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 32853 đã ký kết ngày 03/10/2007 tại Phòng Công chứng số A Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông V, bà H và những người hiện đang ở trên 03 phần nhà và đất (cụ thể: Căn nhà số 13/1/11 Lý Đạo Thành; căn nhà trên lô đất 403 diện tích 58,9 m², địa chỉ nhà: 13/1/9 (số cũ 11) Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; phần nhà đất còn lại có diện tích 66,5m², địa chỉ: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) phải giao trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông K, bà T. Ông K, bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng sau khi nhận nhà, đất.

Việc ông V, bà H thực hiện giao dịch với bà T1, bà H1, bà Hợp và ông Nghét là không hợp pháp nên ông V phải có trách nhiệm với những người nêu trên.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị T1 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Đỗ Văn B và Trần Thị A có người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Mỹ D trình bày:

Ngày 22/6/2008, bà Trần Thị T1 có đặt cọc mua bán một phần Căn nhà địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I nay là Căn nhà địa chỉ: 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 420.000.000 đồng. Tại tòa bà D yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà này. Hiện nay căn nhà này có ông Lê Q1 D1, bà Dương Thị K1, ông Lê Q1 L, ông Lê Q1 H3, bà Dương Thị Ngọc D2, anh Lê Q1 T3, ông Ngô Thanh T4 đang cư trú.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Trương Hoàng V có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Quốc V1 và bị đơn là bà Châu Thị H có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Hoàng V cùng người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Duy Võ cùng thống nhất trình bày:

Ông Trương Hoàng V và bà Châu Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T và có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 32853 đã ký kết ngày 03/10/2007 tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông K với ông V, bà H là giả tạo, nhằm che giấu việc ông K cho ông V vay tiền để giải chấp ngân hàng và cho rằng Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, ông V không có mua bán với ông K, bà T. Do có nợ của ngân hàng nên ông K, bà T có cho ông V, bà H vay 3.500.000.000 đồng để trả nợ. Việc vay tiền hai bên không có viết giấy nhưng có đến Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán nhà để thay thế giấy vay tiền với giá mua bán nhà là 4.700.000.000 đồng lập vào ngày 03/10/2007. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà của bà D là người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T1 thì ông V, bà H đồng ý. Ông Trương Hoàng Thế Anh và trẻ Trương Gia An có hộ khẩu tại Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế không cư trú.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Hữu H1 trình bày: Vào ngày 12/10/2007, ông Trương Hoàng V có cố nhà địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và vay của vợ chồng bà Huỳnh Thị Hữu H1 và ông Lê Q1 N số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên xác lập giao dịch bằng giấy tay. Bà H1, ông N không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu ông V trả tiền thì bà H1, ông N trả lại nhà. Hiện nay căn nhà này có bà H1, ông N và cùng hai con là bà Lê Thị Ngọc T2 và trẻ Lê Thành L đang cư trú. Ngoài ra, không có ông Ông Trương

Hoàng Thế An và trẻ Trương Gia An cư trú tại căn nhà này, họ chỉ có hộ khẩu ở đây.

- Ông Lê Q1 N, chị Lê Thị Ngọc Hân và trẻ Lê Thành L có người đại diện hợp pháp là ông Lê Q1 N là những người đang cư trú tại căn nhà 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại các buổi làm việc và tại các phiên tòa nên không có lời khai tại tòa.

- Bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Vào tháng 02/2007, bà Hợp và ông Nguyễn Văn Nghét có đặt cọc mua một phần Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, nay là 13/1/11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I với số tiền 300.000.000 đồng xác lập bằng giấy tay. Sau đó ông Nghét, bà Hợp tự sửa chữa nhà để ở. Năm 2013 ông Nghét chết. Giữa bà Hợp với ông Nghét không có con chung. Bà Hợp không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, do bà Hợp đặt cọc với ông V trước khi ông K, bà T mua bán nhà với ông V, bà H nên bà Hợp chờ ông V giải quyết xong với ông K, bà T thì sẽ tiếp tục mua bán nhà với ông V, bà H. Căn nhà này hiện nay chỉ có bà đang ở ngoài ra không có ai cư trú cùng. Bà Nguyễn Thị Cẩm Thu và ông Nguyễn Thanh Hải không còn cư trú tại địa chỉ này.

- Ông Lê Q1 D1, bà Dương Thị K1, ông Lê Q1 L, ông Lê Q1 H3, bà Dương Thị Ngọc D2, anh Lê Q1 T3, ông Ngô Thanh T4 là những người đang cư trú tại Căn nhà số 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại các buổi làm việc, tại các phiên tòa và xác định chỉ ở nhờ nên không có liên quan và tranh chấp hoặc yêu cầu.

- Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Cẩm Tú trình bày: Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở tại số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, số công chứng 032853 ngày 03/10/2007 giữa bên bán ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và bên mua ông Lê Tuấn K. Tại thời điểm công chứng các bên mua bán đều có mặt trực tiếp ký và lăn tay vào hợp đồng mua bán trước mặt công chứng viên, công chứng viên ghi nhận “Các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội D ghi trong hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi” và cung cấp bản sao toàn bộ hồ sơ công chứng này cho Tòa án.

- Ông Đoàn Minh Q1 trình bày: Căn nhà 11A Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được ông mua từ ngày 08/9/2016 của bà Bùi Thị Kim D được công chứng chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen, Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng bộ vào ngày 30/9/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông bán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Ngọc H4. Tại thời điểm

mua bán căn nhà này không có ngăn chặn hay tranh chấp. Việc tranh chấp hiện nay Tòa án đang thụ lý giải quyết giữa các đương sự là không liên quan đến ông. Do bận đi học, đồng thời việc mua bán tài sản là ngay tình nên đề nghị pháp luật bảo vệ quyền và L ích hợp pháp cho ông và xin Tòa án cho ông vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết của Tòa án. Ông cam đoan không thắc mắc hoặc khiếu nại gì về sau. Nếu xét thấy cần thiết khi Tòa án triệu tập ông sẽ có mặt. Đề nghị, Tòa án gửi Thông báo, triệu tập cho ông theo địa chỉ thư điện tử hoặc gọi qua số điện thoại di động.

- Ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Ngọc H4 và trẻ Nguyễn Minh Q có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Ngọc H4 trình bày: Căn nhà số 11A Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được vợ chồng ông Sa, bà H4 mua của ông Đoàn Minh Q1 từ ngày 29/8/2017 được công chứng chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng bộ vào ngày 07/9/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm mua bán căn nhà này không có tranh chấp hay ngăn chặn gì. Việc tranh chấp hiện nay Tòa án đang thụ lý giải quyết giữa các đương sự là không liên quan đến ông Sa, bà H4, việc mua bán là hợp pháp, ngay tình nên đề nghị pháp luật và Tòa án bảo hộ quyền và L ích hợp pháp cho ông Sa, bà H4. Căn nhà này, hiện nay có ông Sa, bà H4 và con Nguyễn Minh Q đang ở. Do bận công việc làm ăn đề nghị Tòa án cho ông Sa, bà H4 vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết của Tòa án. Ông Sa, bà H4 không có thắc mắc hay khiếu nại gì về sau. Nếu xét thấy cần thiết khi Tòa án triệu tập ông Sa, bà H4 sẽ có mặt. Đề nghị, Tòa án gửi Thông báo, triệu tập qua địa chỉ thư điện tử hoặc qua số điện thoại di động cho ông Sa, bà H4.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170, Điều 171, Điều 255, Điều 256, Điều 450 và Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 92, Điều 93, Điều 94 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 4, Điều 6, Điều 36 và Điều 37 của Luật công chứng năm 2006 và Điều 27 của Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T.

1.1 Công nhận Hợp đồng bán nhà ở (toàn bộ Căn nhà số: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 03/10/2007, giữa bên bán (Bên A) ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với bên mua (Bên B) ông Lê Tuấn K được chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 032853.

1.2 Buộc ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A, ông Lê Q1 D1, bà Dương Thị K1, ông Lê Q1 L, ông Lê Q1 H3, bà Dương Thị Ngọc D2, anh Lê Q1 T3, ông Ngô Thanh T4 có nghĩa vụ giao trả Căn nhà địa chỉ 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất 403, tờ bản đồ 24-BĐĐC) cho ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T.

1.3 Buộc ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và bà Huỳnh Thị Hữu H1, ông Lê Q1 N, bà Lê Thị Ngọc Hân và trẻ Lê Thành L có nghĩa vụ giao trả Căn nhà địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T.

1.4 Buộc ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ giao trả Căn nhà địa chỉ 13/1/11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T.

1.5 Ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T có nghĩa vụ giao số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A.

2.1 Tuyên bố Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà đất lập ngày 22/6/2008, giữa ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với bà Trần Thị T1 đối với một phần Căn nhà địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Căn nhà địa chỉ 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch vô hiệu.

2.2 Ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H có nghĩa vụ trả lại số tiền 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng) cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A.

3. 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 các 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng bán nhà ở (toàn bộ Căn nhà số: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 03/10/2007, giữa bên bán (Bên A) ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với bên mua (Bên B) ông Lê Tuấn K được chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 032853.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Tuấn K và bà Đỗ Bích T phải chịu là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.350.000 đồng (năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02987 ngày 07/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I nên được trả lại số tiền 46.350.000 đồng (bốn mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A phải chịu là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.400.000 đồng (mười triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018244 ngày 08/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I nên được trả lại số tiền 10.200.000 đồng (mười triệu hai trăm nghìn đồng).

- Ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H phải chịu là 20.800.000 đồng (hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03469 ngày 24/9/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I nên còn phải chịu là 20.600.000 đồng (hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền K1ng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/12/2018, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A do bà Đỗ Thị Mỹ D là người đại diện ủy quyền K1ng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 04/3/2019, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A do bà Đỗ Thị Mỹ D là người đại diện ủy quyền có đơn K1ng cáo bổ sung bản án sơ thẩm.

Ngày 27/11/2018, bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H K1ng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 28/02/2019, ông Trương Hoàng V có đơn K1ng cáo bổ sung bản án sơ thẩm.

Ngày 06/12/2018, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 K1ng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 04/3/2019, bà Nguyễn Thị H2 có đơn K1ng cáo bổ sung bản án sơ thẩm.

Ngày 10/12/2018, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1 K1ng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 02/3/2019, bà Huỳnh Thị Hữu H1 có đơn K1ng cáo bổ sung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T không rút đơn khởi kiện; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A do bà Đỗ Thị Mỹ D là người đại diện ủy quyền không

rút đơn khởi kiện đồng thời cũng không rút đơn K1ng cáo; bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2 không rút đơn K1ng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn bà Trần Thị T1 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Đỗ Văn B và Trần Thị A có người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Mỹ D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà đất lập ngày 22/6/2008, giữa ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với bà Trần Thị T1 đối với một phần Căn nhà địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Căn nhà địa chỉ 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch vô hiệu là gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và L ích hợp pháp của ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A.

Bị đơn ông Trương Hoàng V, có người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Quốc V1 và người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Duy Võ trình bày: Hợp đồng mua bán nhà ở đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/10/2007, giữa ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với ông Lê Tuấn K được chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh là giả tạo, nhằm che giấu việc ông K cho ông V vay tiền để giải chấp ngân hàng với lãi suất 15%, cụ thể ngày 01/10/2007 ông K cho ông V vay 3.095.000.000 đồng tính T1m tiền phí và lãi thành 3.500.000.000 đồng, do chưa đủ nên ông K, bà T buộc ông V, bà H ký T1m giấy nhận 100.000.000 đồng là 3.600.000.000 đồng. Sau đó ông V, bà H mới mượn T1m 900.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.500.000.000 đồng. Nhưng thực tế ông V, bà H chỉ mượn của ông K, bà T tất cả là 3.950.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ở trên là giả tạo nên vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do hợp đồng vô hiệu nên tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông K, bà T và tất cả các hợp đồng mua bán nhà ở liên quan đến Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh về sau phải bị hủy bỏ do hợp đồng chính vô hiệu. Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đúng quy định của pháp luật mà tại Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập chứng minh được nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận K1ng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Bị đơn bà Châu Thị H, có người đại diện theo ủy quyền ông Trương Hoàng V trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Việt người đại diện theo ủy

quyền của ông V và luật sư Phan Duy Võ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Klng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 Klng cáo cho rằng:* Bản án sơ thẩm công nhận Hợp đồng bán nhà ở đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/10/2007, giữa ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với ông Lê Tuấn K và buộc bà Hợp có nghĩa vụ giao trả Căn nhà địa chỉ 13/1/11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông K, bà T là gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và L ích hợp pháp của bà. Vì vợ chồng bà Hợp đặt cọc mua nhà của ông V trước khi ông K, bà T mua bán nhà với ông V, bà H. Việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông V, bà H với ông K là giả cách, nhằm che giấu việc ông K cho ông V vay tiền để giải chấp ngân hàng. Do Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ Hợp đồng bán nhà ở được lập ngày 03/10/2007, giữa ông V, bà H với ông K cũng như yêu cầu phản tố nên bà Hợp đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Klng cáo của bà Hợp và Klng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1 là người Klng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

Tại đơn Klng cáo ngày 10/12/2018 và đơn Klng cáo bổ sung ngày 02/3/2019, bà H1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm lý do Hợp đồng công chứng mua bán nhà ngày 03/10/2007, giữa ông V, bà H với ông K là giả tạo, thực tế là ông V, bà H vay tiền của ông K, bà T để trả nợ Ngân hàng, sau đó ông V, bà H bán cho ông Hà Đức Lưu một phần Căn nhà số 11A Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh để lấy tiền trả bớt nợ cho ông K, việc mua bán và bàn giao nhà giữa ông V và ông Lưu, bà H1 là người trực tiếp chứng kiến. Như vậy, việc mua bán nhà giữa ông V, bà H với ông K là không có thật. Bản án sơ thẩm công nhận Hợp đồng bán nhà ở giữa ông V, bà H với ông K là không xem xét đúng bản chất của sự việc. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ yêu cầu phản tố của bị đơn ông V. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ Klng cáo của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan và bị đơn.

- *Nguyên đơn là ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T xác nhận là không Klng cáo bản án sơ thẩm và cho rằng việc mua bán toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H là hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận Klng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Trần Thị T1, bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2 giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan ông Lê Q1 N, ông Lê Q1 D1, bà Dương Thị K1, ông Lê Q1 L, ông Lê Q1 H3, bà Dương Thị Ngọc D2, ông Lê Q1 T3, bà Ngô Thanh T4, ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Ngọc H4, ông Đoàn Minh Q1, Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên không có lời trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về hình thức: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Đơn K1ng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A; bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2 trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội D: Các đương sự K1ng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 684/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét thấy, Hợp đồng mua bán nhà ở toàn bộ căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 032853 ngày 03/10/2007 giữa bên bán ông Trương Hoàng Vu, bà Châu Thị H và bên mua ông Lê Tuấn K thể hiện cả hai bên đương sự đều có mặt trực tiếp ký và lăn tay vào hợp đồng mua bán tại thời điểm công chứng. Như vậy, việc xác lập giao dịch, chuyển quyền sở hữu trên là phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Công chứng năm 2006.

Mặc dù phía bị đơn ông Trương Hoàng V trình bày đây là quan hệ giải chấp, đáo nợ ngân hàng nên ông buộc phải ký hợp đồng công chứng nhưng ông V không cung cấp được chứng cứ thể hiện sự thỏa thuận về việc ông K, bà T cho ông V, bà H vay tiền có lãi suất để giải chấp khoản nợ của ông V, bà H tại Ngân hàng TH4 mại Đề Nhất. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông V, bà H đã thừa nhận đã ký biên bản nhận số tiền 4.500.000.000 đồng từ ông K, bà T phù hợp với tài liệu chứng cứ tại hồ sơ (nhận tiền 03 đợt vào các ngày 01/10/2007, nhận 2 lần 3.500.000.000 đồng và 100.000.000 đồng, ngày 03/10/2007 nhận tiếp 900.000.000 đồng). Hợp đồng ký kết năm 2007, từ đó đến nay ông V, bà H không có khiếu nại hay thắc mắc gì khi ông K, bà T đăng bộ sang tên, tặng cho và chuyển nhượng 01 trong 04 căn nhà tại địa chỉ nhà đất hai bên đã giao dịch.

Như vậy, hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là đúng về mặt hình thức lẫn nội D, phù hợp quy định pháp luật, không che dấu một giao dịch K1c là cho vay tiền để giải chấp ngân hàng như nội D K1ng cáo. Do đó, các bên phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đã giao kết.

Về việc làm rõ cập nhật biến động sai thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0988/2003, ngày 15/7/2003 của Ủy ban nhân dân Quận I, ông nên khiếu kiện ở một vụ án K1c. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ: có xác minh về nhân khẩu, có công văn tới Phòng Công chứng số A yêu cầu cử người tham gia tố tụng, có công văn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận I về việc xác minh, sao lục hồ sơ mua bán nhà đất địa chỉ 11A Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I. Do các đương sự không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không có cơ sở đưa Ủy ban nhân dân Quận I cũng như Văn phòng đăng ký đất đai Quận I vào tham gia tố tụng.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án nhân dân Quận I đã xét xử đúng căn cứ pháp luật. Không có cơ sở chấp nhận K1ng cáo của các đương sự về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V từng có đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 03/10/2007, ông sẽ trả lại số tiền đã nhận là 4.500.000.000 đồng nhưng không được ông K, bà T đồng ý.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận K1ng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A; bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm vấn công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn K1ng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A; bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2 làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn bà Châu Thị H, người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, ông Lê Q1 N, ông Lê Q1 D1, bà Dương Thị K1, ông Lê Q1 L, ông Lê Q1 H3, bà Dương Thị Ngọc D2, ông Lê Q1 T3, bà Ngô Thanh T4, ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Ngọc H4, ông Đoàn Minh Q1, Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân

sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn K1ng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 32 của Bộ luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn ông Lê Tuấn K và bà Đỗ Bích T khởi kiện bị đơn là ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 32853 đã ký kết ngày 03/10/2007 tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông K, bà T với ông V, bà H đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T1 có ông Đỗ Văn B và Trần Thị A khởi kiện bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H để yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán một phần căn nhà tại địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, nay là số 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy đặt cọc ngày 22/6/2008, giữa bà T1 với ông V, bà H. Bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H có đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/10/2007, giữa ông V, bà H với ông K được chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu việc ông K cho ông V vay tiền để giải chấp ngân hàng. Như vậy, các đương sự không ai có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, trong các ngày 27/3/2019 và ngày 27/5/2019, ông Trương Hoàng V có đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thu thập tài liệu chứng cứ có liên quan đến việc sang tên quyền sở hữu nhà ở số 11 Lý Đạo Thành cho ông K, bà T và yêu cầu Chi cục Thuế Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin xác định rõ tờ thông báo nộp lệ phí trước bạ không số, không ngày, tháng, năm.

Xét thấy, tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...”*. Như vậy, nghĩa vụ thu thập, cung cấp, giao nộp chứng cứ là của bị đơn là ông Trương Hoàng V. Đồng thời, những

chứng cứ mà ông V yêu cầu thu thập không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.

Xét, việc ông Trương Hoàng V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ là 04 (bốn) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ thông báo nộp lệ phí trước bạ là không liên quan đến việc giải quyết vụ án nên không cần thiết phải thu thập chứng cứ.

[4]. Về nội D:

[4.1]. Xét K1ng cáo của bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H.

Bị đơn K1ng cáo cho rằng hợp đồng bán nhà ở đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/10/2007, giữa ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với ông Lê Tuấn K là giả cách, nhằm che giấu việc ông K cho ông V vay số tiền 3.950.000.000 đồng để giải chấp ngân hàng.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 032853/HĐMB ngày 03/10/2007 đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên bán ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với bên mua ông Lê Tuấn K được chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về hình thức của hợp đồng: Khi hai bên thực hiện giao dịch đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở được lập tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh là đã tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Nhà ở năm 2005, Luật Công chứng năm 2006.

- Về nội D của hợp đồng: Xét nội D của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở thể hiện ông V, bà H bán cho ông K toàn bộ Căn nhà số: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 4.700.000.000 đồng. Thời hạn và pH4 thức giao nhà và giấy tờ:

“Bên A giao cho Bên B nhận toàn bộ ngôi nhà đúng như thực trạng nêu trên 30 ngày sau kể từ ngày hai bên ký hợp đồng này tại Phòng công chứng và bên A phải hoàn tất thủ tục mua nhà cho bên B. Trong thời hạn chưa giao nhà, Bên A có trách nhiệm bảo quản ngôi nhà đó. Bên A giao và Bên B nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày hoàn tất thủ tục mua bán nhà theo quy định của pháp luật (các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu đối với căn nhà mua bán theo hợp đồng này)”.

- Về pH4 thức thanh toán: Ngày 01/10/2007, bên mua giao cho bên bán 3.500.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký Hợp đồng này tại Phòng công chứng bên mua sẽ giao hết số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng cho bên bán.

Ông K, bà T cho rằng đã giao cho ông V, bà H tổng số tiền là 4.500.000.000 đồng, còn lại là 200.000.000 đồng ông K, bà T sẽ giao hết khi ông V, bà H giao nhà. Ông V cho rằng chỉ nhận của ông K, bà T số tiền 3.950.000.000 đồng, còn lại là ông K, bà T trừ vào phí dịch vụ vay tiền và tiền lãi.

Căn cứ vào giấy biên nhận tiền, thì ông V, bà H đã nhận của ông K, bà T tổng số tiền là 4.500.000.000 đồng có chữ ký của ông V, bà H bên người nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V xác nhận chữ ký trong giấy biên nhận tiền là của ông V. Như vậy có đủ cơ sở để xác định ông V, bà H đã nhận của ông K, bà T tổng số tiền là 4.500.000.000 đồng, số tiền còn lại là 200.000.000 đồng ông K, bà T chưa giao cho ông V, bà H. Việc ông V cho rằng chỉ nhận của ông K, bà T số tiền 3.950.000.000 đồng, còn lại là ông K, bà T trừ vào phí dịch vụ vay tiền và tiền lãi. Xét thấy, ngoài lời trình bày ông V không có chứng cứ để chứng minh, đồng thời cũng không được ông K, bà T thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét.

- Về thời hạn giao nhà: 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng.

[4.2]. Xét K1ng cáo của ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 03/10/2007, ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H ký hợp đồng mua bán nhà ở số 032853/HĐ-MBN đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Tuấn K.

Ngày 15/01/2008, ông K, bà T đã cập nhật biến động nhà đất đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T tại Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/6/2008, ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H ký Giấy nhận tiền cọc của bà Trần Thị T1 để mua bán một phần Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I nay là số 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, tại thời điểm bà T1 với ông V, bà H ký giấy đặt cọc mua bán một phần Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành thì toàn bộ nhà, đất số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có phần Căn nhà số 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I đã thuộc quyền sở hữu của ông K, bà T nên giao dịch này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về lỗi làm cho giao dịch vô hiệu là do bên bán ông V giao dịch khi tài sản không còn thuộc

quyền sở hữu của mình, bên mua bà T1 không tìm hiểu kỹ về tài sản khi giao dịch. Do đó, lỗi thuộc về hai bên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A là có căn cứ.

Xét, K1ng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán một phần Căn nhà địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I nay là Căn nhà số 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4.3]. Xét K1ng cáo của bà Nguyễn Thị H2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Hợp K1ng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng bán nhà ở giữa ông V, bà H với ông K và buộc bà giao trả Căn nhà địa chỉ 13/1/11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông K, bà T là gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và L ích hợp pháp của bà vì đã đặt cọc mua nhà của ông V, bà H trước ông K, bà T.

Như đã phân tích, hợp đồng bán nhà ở đối với toàn bộ Căn nhà số 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/10/2007, giữa ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và ông Lê Tuấn K được chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh là đã tuân thủ theo quy định của pháp luật nên được công nhận. Bà Hợp cho rằng đây là giao dịch vay tiền nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho việc ông K cho ông V vay tiền đồng thời cũng không được ông K, bà T thừa nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hợp cũng đã xác nhận do ở Tòa án cấp sơ thẩm bà không có tiền đóng tạm ứng án phí nên không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quyền và L ích hợp pháp cho bà Hợp là có căn cứ. Xét, yêu cầu K1ng cáo của bà Nguyễn Thị H2 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4.4]. Xét K1ng cáo của bà Huỳnh Thị Hữu H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà H1 K1ng cáo cho rằng việc mua bán nhà giữa ông V, bà H với ông K là giao dịch vay tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh, đồng thời cũng không được ông K, bà T thừa nhận. Mặc K1c, tại bút lục số 179 ngày 22/10/2008 thể hiện nội D *“Tôi Huỳnh Thị Hữu H1, hiện ngụ tại 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà trước đây tôi thuê của anh V, sau anh V bán lại cho anh K. Vậy đến hết tháng giêng âm lịch tôi di dời giao lại cho anh K. Ký tên Huỳnh Thị Hữu H1”*. Như vậy, bà H1 đã biết việc ông V, bà H bán nhà cho ông K nên bà H1 mới hẹn ngày di dời để giao

nhà lại cho ông K. Xét, yêu cầu K1ng cáo của bà Huỳnh Thị Hữu H1 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu K1ng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A; bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H; người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, yêu cầu K1ng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A; bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H; người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2 là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu K1ng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A; bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H; người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu K1ng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A; bị đơn là ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Do ông Trương Hoàng V và bà Nguyễn Thị H2 là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170, Điều 171, Điều 255, Điều 256, Điều 450 và Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 92, Điều 93, Điều 94 của Luật Nhà ở năm 2005;

- Căn cứ Điều 4, Điều 6, Điều 36 và Điều 37 của Luật Công chứng năm 2006;

- Căn cứ Điều 27 của Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu K1ng của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A.

Không chấp nhận yêu cầu K1ng của bị đơn ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu K1ng của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu H1, bà Nguyễn Thị H2.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 684/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T.

1.1 Công nhận Hợp đồng bán nhà ở (toàn bộ Căn nhà số: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 03 tháng 10 năm 2007, giữa bên bán (Bên A) ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với bên mua (Bên B) ông Lê Tuấn K được chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 032853/HĐ-MBN.

1.2 Buộc ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị A, ông Lê Q1 D1, bà Dương Thị K1, ông Lê Q1 L, ông Lê Q1 H3, bà Dương Thị Ngọc D2, anh Lê Q1 T3, ông Ngô Thanh T4 có nghĩa vụ giao trả Căn nhà địa chỉ 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất 403, tờ bản đồ 24-BĐĐC) cho ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T.

1.3 Buộc ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và bà Huỳnh Thị Hữu H1, ông Lê Q1 N, bà Lê Thị Ngọc Hân và trẻ Lê Thành L có nghĩa vụ giao trả Căn nhà địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T.

1.4 Buộc ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H và bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ giao trả Căn nhà địa chỉ 13/1/11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T.

1.5 Ông Lê Tuấn K, bà Đỗ Bích T có nghĩa vụ giao số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng cho ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A.

2.1 Tuyên bố Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà đất lập ngày 22 tháng 6 năm 2008, giữa ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với bà Trần Thị T1 đối với một phần Căn nhà địa chỉ 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Căn nhà địa chỉ 13/1/9 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch vô hiệu.

2.2 Ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H có nghĩa vụ trả lại số tiền 420.000.000 (Bốn trăm hai mươi triệu) đồng cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A.

3. 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 các 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng bán nhà ở (toàn bộ Căn nhà số: 11 Lý Đạo Thành, Phường 16, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 03 tháng 10 năm 2007, giữa bên bán (Bên A) ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H với bên mua (Bên B) ông Lê Tuấn K được chứng nhận tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 032853.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Tuấn K và bà Đỗ Bích T phải chịu là 10.000.000 (Mười triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.350.000 (Năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2012/02987 ngày 07 tháng 5 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông K, bà T được trả lại số tiền 46.350.000 (Bốn mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B và bà Trần Thị A phải chịu là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.400.000 (Mười triệu bốn trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0018244 ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông Ba, bà Anh được trả lại số tiền 10.200.000 (Mười triệu hai trăm nghìn) đồng.

- Ông Trương Hoàng V, bà Châu Thị H phải chịu là 20.800.000 (Hai mươi triệu tám trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã

nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2012/03469 ngày 24 tháng 9 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông V, bà H còn phải chịu án phí là 20.600.000 (Hai mươi triệu sáu trăm nghìn) đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T1 là ông Đỗ Văn B phải chịu là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0018749 ngày 12 tháng 12 năm 2018; bà Trần Thị A phải chịu là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0019029 ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Châu Thị H phải chịu là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0018811 ngày 19 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Huỳnh Thị Hữu H1 phải chịu là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0018748 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trương Hoàng V là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Bà Nguyễn Thị H2 là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 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. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận I;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận I;
- Đường sự;
- Lưu (T35).

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

Võ Thị Sang