

**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: 1073/2020/DS-PT

Ngày: 08/12/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà, và thực hiện nghĩa vụ
do người chết để lại

**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 Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán : 1. Ông Nguyễn Thanh Vân

2. Bà Nguyễn Thị Thu

Thư ký phiên tòa: Bà An Phương Trang - 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 Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 398/2020/DSPT ngày 03/08/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và thực hiện N vụ do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2020/DS-ST ngày 26/05/2020 của Tòa án nhân dân Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5997/2020/QĐ-PT ngày 26/11/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thụy Hạnh V** sinh năm 1990

Địa chỉ: X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: căn hộ số A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Đặng Đức Trí (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Hữu N**, sinh năm 1954;
Địa chỉ: X1, xã Y1, huyện Z1, tỉnh Đồng Tháp;
Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương N1, sinh năm 1980 (có mặt)
Địa chỉ: X1, xã Y1, huyện Z1, tỉnh Đồng Tháp;

2. Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1944
Địa chỉ: X2, xã Y2, huyện Z2, tỉnh Đồng Tháp;

3. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1946
Địa chỉ: X3, xã Y3, huyện Z3, tỉnh Đồng Tháp;

4. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1948
Địa chỉ: X4, xã Y4, huyện Z4, tỉnh Đồng Tháp;
Đại diện theo ủy quyền của các ông E, S, B: ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1963 (có mặt)
Địa chỉ: X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng Công chứng Tân Bình (xin vắng)
Địa chỉ: X4, phường Y4, quận Z4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Thụy Hạnh V và bị đơn Nguyễn Hữu N.

Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI D V U Á N:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/09/2011, 12/08/2012, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/11/2012 và lời trình bày của nguyên đơn:

Ngày 01/06/2009, nguyên đơn và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận mua bán căn nhà số 190 Ưu Long, Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay vì lúc đó hồ sơ nhà bà Nguyễn Thị H đang thế chấp ở Ngân hàng Phương Nam từ năm 2005 và căn nhà đang phải tiến hành phát mãi thi hành án cho Ngân hàng. Để giải chấp với Ngân hàng Phương Nam, nguyên đơn đã thanh toán cho bà H như sau:

- Ngày 01 /6/2009 thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 300.000.000 đồng
- Ngày 10/6/2009 thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 25.000.000 đồng

- Ngày 12/6/2009 thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 50.000.000 đồng
- Ngày 30/7/2009 thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 1.133.345.032 đồng để giải chấp và nhận hồ sơ tại nhà. Cùng ngày nguyên đơn thanh toán thêm cho bà H số tiền 6.655.000 đồng tổng cộng là 1.140.000.000 đồng.
- Ngày 01/09/2009 hai bên cùng ký kết 01 hợp đồng đặt cọc số: 01970 và hợp đồng ủy quyền số 01969 do Văn phòng công chứng Hội Nhập chứng nhận. Đến ngày 09/9/2009 thanh toán cho bà H số tiền 185.000.000 đồng.

Tổng cộng từ ngày 01/6/2009 đến 09/9/2009: nguyên đơn đã thanh toán cho bà H số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng); số tiền còn lại là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) hai bên thống nhất sẽ thanh toán hết cho bà H sau khi hoàn công, đăng bộ và bàn giao nhà.

Đến ngày 07/12/2009 hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0039561/HĐMBN ngày 07/12/2009 có Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận.

Do bà H bị bệnh ung thư nên cần tiền để điều trị bệnh và nguyên đơn đang cần vay tiền của Ngân hàng để làm vốn kinh doanh nên hai bên có thỏa thuận ký hợp đồng công chứng nâng giá trị mua bán nhà ở là 3.950.000.000 đồng nhưng thực chất giá mua bán thực tế là 2.400.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng nguyên đơn có thanh toán thêm cho bà H số tiền 250.000.000 đồng không ký giấy giao nhận tiền. Ngày 09/09/2010 thì bà H chết.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của bà Nguyễn Thị H thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0039561/HĐMBN ngày 07/12/2009 có Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận và giá trị thực tế mua bán tại Hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 01/06/2009, nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại là 450.000.000 đồng và yêu cầu những người thừa kế của bà Nguyễn Thị H bàn giao căn nhà đúng hiện trạng.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 12/10/2016, bị đơn ông Nguyễn Hữu N do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì các lẽ sau:

- Giá mua bán của hai hợp đồng có sự khác biệt, mâu thuẫn mà nguyên đơn không chứng minh được giá trị thật khi mua bán, chuyển nhượng.

- Đối tượng mua bán không đúng trình tự và cấu trúc thật sự của căn nhà, nhà đã được xây dựng mới nhưng chưa thực hiện hoàn thành công trình, chưa chứng nhận bổ sung sở hữu. Khi giao kết nguyên đơn không tìm hiểu hiện trạng căn nhà và ký hợp đồng công chứng mua bán theo hiện trạng nhà cũ. Hiện nay,

ông Nguyễn Hữu N (em trai bà Nguyễn Thị H) đang quản lý, sử dụng căn nhà nêu trên.

Bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thụy Hạnh V và bà Nguyễn Thị H gồm hợp đồng (giấy tay) ngày 01/6/2009 và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 07/12/2009 có số công chứng: 003956/HĐ-MBN quyền số 2/TP/CC-SCC tại Văn phòng Công chứng Tân Bình, vì cho rằng các giao dịch trên thực chất không phải là quan hệ chuyển nhượng nhà đất.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn E, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Hữu N thống nhất với phần trình bày và ý kiến trên.

Bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký chữ viết của bà Nguyễn Thị H trên các tài liệu, chứng cứ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:

Ông là người đứng giao dịch thay cho bà Lê Thụy Hạnh V để mua bán căn nhà số 190 Ưu Long, Phường 11 Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị H.

Vì hồ sơ căn nhà này bà Nguyễn Thị H đang thế chấp ở Ngân hàng Phương Nam vào năm 2005 và căn nhà trên lúc đó đang được tiến hành phát mãi thi hành án, nên giá trị mua bán được hai bên thống nhất là 2.400.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà ngày 01/06/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 01/09/2009.

Cùng ngày 01/09/2009 bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng ủy quyền số 01969 tại Văn phòng Công chứng Hội Nhập, với nội dung: bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Lê Văn H làm thủ tục xin hợp thức hóa chủ quyền tài sản đối với căn nhà số 190 Ưu Long, Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc hợp thức hóa không thực hiện được do cấu trúc thật sự của căn nhà không đúng với hợp đồng mua bán, căn nhà đã được xây dựng mới nhưng chưa chứng nhận việc hoàn thành công trình.

Văn phòng công chứng Tân Bình có các văn bản số: 25/2018/CV-CCTB và 26/2018/CV-CCTB ngày 15/05/2018 trình bày:

Ngày 07/12/2009 Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 003956/HĐ-MBN quyền số 2/TP/CC-SCC giữa bên bán là bà Nguyễn Thị H với bên mua là bà Lê Thụy Hạnh V về việc mua bán, chuyển nhượng toàn bộ nhà ở

và quyền sử dụng đất ở tại số 190 Ưu Long, Phường 11, Quận 8. Các bên giao dịch và công chứng viên đã thực hiện đúng các quy định, trình tự thủ tục, hợp đồng được công chứng đúng các nội dung thỏa thuận của các bên.

Văn phòng Công chứng xin vắng mặt trong suốt các quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm số 143/2020/DSST ngày 26/05/2020 như sau:

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thụy Hạnh V.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu N.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà (giấy tay) ngày 01/6/2009 được ký kết giữa bà Lê Thụy Hạnh V và bà Nguyễn Thị H và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 07/12/2009 có số công chứng: 003956/HĐ-MBN quyền số 2/TP/CC-SCC giữa bên bán, chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H với bên mua nhận chuyển nhượng là bà Lê Thụy Hạnh V về việc mua bán, chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 190 Ưu Long, Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận là vô hiệu.

Buộc những người thừa kế của bà Nguyễn Thị H là các ông Nguyễn Văn E, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Hữu N liên đới trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thụy Hạnh V số tiền: 1.700.000.000 đồng và thanh toán số tiền tương đương giá trị thiệt hại là: 623.500.000 đồng cùng với 3.500.000 đồng tiền thẩm định giá.

Bà Lê Thụy Hạnh V có trách nhiệm giao nộp các giấy tờ liên quan đến căn nhà 190 Ưu Long Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang lưu giữ cho Cơ quan thi hành án dân sự Quận 8 để hoàn trả cho chủ sở hữu, sử dụng:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 289/HGN ngày 01/07/1991 đứng tên Nguyễn Thị H do Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.
- Tờ đăng ký nhà đất ngày 30/11/1999 đứng tên Nguyễn Thị H.
- Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 06/09/1990 đứng tên Nguyễn Thị H.
- Giấy phép khởi công xây dựng số: 576/GPKC 92 ngày 30/03/1992 đứng tên Nguyễn Thị H.”

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

Ngày 09/06/2020 nguyên đơn yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/06/2020, bị đơn Nguyễn Hữu N kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm quyết định buộc ông và các đồng bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 1.700.000.000 đồng vì các chứng từ không thể hiện nguyên đơn giao số tiền 1.700.000.000 đồng và yêu cầu miễn án phí sơ thẩm do các đồng bị đơn trên 60 tuổi.

Ngày 24/06/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm do việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hợp đồng đặt cọc ngày 01/09/2020 và đưa Văn phòng Công chứng Hội Nhập vào tham gia tố tụng là không giải quyết triệt để toàn diện vụ án; Việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hợp đồng mua bán ngày 07/12/2009 tại Văn phòng Công chứng Tân Bình là vô hiệu như Hợp đồng mua bán bằng giấy tay ngày 01/06/2009 là không đúng mà phải xác định là vô hiệu do giả tạo và việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị.

Ông Lê Văn H và bà Huỳnh Thị Ngọc D đại diện nguyên đơn trình bày và tranh luận:

Nguyên đơn đã yêu cầu tiến hành thẩm định giá lại nhà đất tranh chấp để theo sát thời giá hiện nay. Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng đã thực hiện theo quyết định trưng cầu thẩm định giá của Tòa án và ra chứng thư thẩm định giá số 2471020/20/HĐ-TĐG tháng 10/2020 với tổng giá trị nhà và đất là 7.106.584.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý với giá trị nhà và đề nghị thương lượng tiếp tục mua bán nhà với giá đã thẩm định lại như sau:

Bà Lê Thụy Hạnh V sẽ giao thêm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H số tiền 2.500.000.000 đồng để sở hữu toàn bộ nhà và đất tại số 190 Ưu Long, Phường 11 Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hạn giao tiền và giao nhà là 03 tháng kể từ ngày hôm nay 08/12/2020. Bị đơn sẽ giao toàn bộ nhà trống theo hiện trạng hiện nay cho nguyên đơn ngay khi nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng.

Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp. Án phí dân sự mỗi bên chịu 50% để thể hiện tinh thần hòa giải các bên cùng chịu.

Các bị đơn do bà Nguyễn Thị Phương N1 đại diện trình bày:

Đồng ý thỏa thuận với phương án trên. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất: Chậm nhất vào ngày 08/03/2020 nguyên đơn sẽ giao đủ số tiền 2.500.000.000 đồng và bị đơn sẽ bàn giao nhà trống theo hiện trạng. Đồng ý chịu 50% án phí theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị về tố tụng, vẫn giữ kháng nghị về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đã tự nguyện hòa giải được với nhau về toàn bộ vụ án. Xét nội dung thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Tân Bình đã có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu hủy văn bản được công chứng và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị, xét thấy:

[2.1] Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hợp đồng đặt cọc ngày 01/09/2009 và

đưa Văn phòng Công chứng Hội Nhập vào tham gia tố tụng là không giải quyết triệt để toàn diện vụ án, xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc số 01970 ngày 01/09/2009 do Văn phòng Công chứng Hội Nhập công chứng là để thể hiện sự bảo đảm ký kết hợp đồng mua bán nhà giữa các bên, sau đó, đến ngày 07/12/2009 hai bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0039561/HĐMBN ngày 07/12/2009 do Văn phòng Công chứng Tân Bình công chứng. Vậy, hợp đồng đặt cọc đã hoàn thành và các nội dung chuyển nhượng nhà đất đã được thỏa thuận lại vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/12/2009, các bên cũng không tranh chấp về nội dung hợp đồng đặt cọc này. Việc nguyên đơn dẫn chứng đến hợp đồng đặt cọc ngày 01/09/2009 là nhằm chứng minh cho giá chuyển nhượng nhà mà các bên thương lượng, không phải là yêu cầu tranh chấp đối với hợp đồng đặt cọc trên. Do vậy, không cần thiết đưa Văn phòng Công chứng Hội Nhập vào tham gia tố tụng theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì không xét đến yêu cầu hủy hợp đồng công chứng này. Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đã rút một phần kháng nghị đối với tố tụng này là hợp lý nên được chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu nguyên đơn thanh toán phần giá trị còn lại của nhà đất và bị đơn bàn giao nhà theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 0039561/HĐMBN ngày 07/12/2009 do Văn phòng Công chứng Tân Bình công chứng, nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị H có ký giấy tay ngày 01/06/2009 về việc chuyển nhượng nhà đất tại số 190 Ưu Long. Các đồng bị đơn thừa nhận chữ ký của bà Nguyễn Thị H tại các văn bản này và không yêu cầu giám định chữ ký của bà. Theo các chứng từ giao nhận tiền do nguyên đơn xuất trình và bị đơn thừa nhận thể hiện: nguyên đơn đã giao cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.700.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất trên. Vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên là có thực, thể hiện ý chí chuyển nhượng nhà đất của các bên. Sau khi bà Nguyễn Thị H chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 07/12/2009 có giá cả không thống nhất với các tài liệu khác nên yêu cầu hủy hợp đồng trên do giả tạo về điều khoản giá cả thanh toán.

Nay tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thỏa thuận thống nhất về giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng trên và cùng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thống nhất về cách giải quyết toàn bộ tranh chấp. Xét thấy nội dung thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đề nghị của Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp, căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Án phí sơ thẩm được tính lại theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, như sau:

- Án phí đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng được tính trên số tiền 2.500.000.000 đồng là 82.000.000 đồng.
- Án phí đối với yêu cầu hủy văn bản công chứng không được chấp nhận là 300.000 đồng.
- Tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm là: 82.300.000 đồng, nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ án phí.
- Bà Lê Thụy Hạnh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 41.150.000 đồng, đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 01661 ngày 09/3/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, bà V được nhận lại số tiền 14.650.000 đồng.
- Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị H gồm các ông Nguyễn Hữu N, Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn S và Nguyễn Văn B mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.287.500 đồng. Tuy nhiên, do các đồng bị đơn đều là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn kháng cáo về án phí và đơn xin miễn án phí, căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14, Khoản 6 Điều 15 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Các đồng bị đơn được miễn án phí.
- Ông Nguyễn Hữu N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0009057 ngày 17/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa bản án sơ thẩm số 143/2020/DSST ngày 26/05/2020 của Tòa án nhân dân Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như sau:

Hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 07/12/2009 có số công chứng 003956/HĐ-MBN quyền số 2/TP/CC-SCC do Văn phòng công chứng Tân Bình chứng nhận về việc chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 190 Ưu Long, Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thụy Hạnh V.

Bà Nguyễn Thụy Hạnh V có trách nhiệm giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H gồm các ông Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn B và Nguyễn Hữu N số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Hạn cuối giao tiền là ngày 08/03/2021.

Bị đơn và những người đang cư ngụ tại nhà số 190 Ưu Long, Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hiện trạng nhà trống cho nguyên đơn ngay khi nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng.

Nguyên đơn được giữ và thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với toàn bộ giấy tờ chủ quyền nhà đất số 190 Ưu Long, Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ thời điểm giao đủ số tiền nêu trên cho các đồng bị đơn.

Quá thời hạn giao tiền 08/03/2021 mà nguyên đơn chưa trả đủ số tiền nêu trên, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì nguyên đơn còn phải trả thêm cho các đồng bị đơn số tiền lãi theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm: Do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thụy Hạnh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.150.000 đồng (Bốn mươi một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 01661 ngày 09/3/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, bà V được nhận lại số tiền 14.850.000 đồng (Mười bốn triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

- Các đồng bị đơn gồm các ông Nguyễn Hữu N, Nguyễn Văn E, Nguyễn Văn S và Nguyễn Văn B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hữu N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009057 ngày 17/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Bà Lê Thụy Hạnh V được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0043759 ngày 10/06/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hữu N được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0043793 ngày 16/06/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Q.8;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền