

Bản án số: 666/2022/DS-PT

Ngày: 21 - 9 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Hòa Hiệp

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1249/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1378/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hồng NĐ, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: 215A Hoàng Văn Thụ, Phường 8, quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NĐ: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1955, địa chỉ: 109 Bùi Thị Xuân, Phường 2, quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2016 (có mặt);

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Khánh BĐ, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: 27/11 Ngô Đức Kế, phường G1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà BD: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1982, địa chỉ: 41 Thạch Thị Thanh, phường P3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản ủy quyền ngày 09/10/2010 và ngày 26/5/2015 (có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Văn C, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: Văn phòng luật sư Minh Vũ, 135 Nguyễn Thị Mười, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: 394/17 Minh Phụng, Phường 9, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1982, địa chỉ: 41 Thạch Thị Thanh, phường P3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2021 (có mặt);

2. Bà Hà Mai H2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Feuerbachstr 16.12163 Berlin, Germany.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1982, địa chỉ: 41 Thạch Thị Thanh, phường P3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021 (có mặt);

3. Bà Huỳnh Phương L, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: 29 Mỹ Giang 2B, G2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty X

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ Q (vắng mặt);

Địa chỉ: Lầu 10 Tòa nhà Lawrence S. Ting, 801 Nguyễn Văn Linh, phường P4, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Công ty Y (vắng mặt);

Địa chỉ: 3SN26-1 Grandview, phường P5, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh BD và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng NĐ trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Hồng NĐ, bà Nguyễn Thị Khánh BĐ và bà Huỳnh Phương L có mối quan hệ quen biết từ lâu. Trước khi xảy ra vụ việc tranh chấp này thì bà NĐ, bà BĐ và bà L đã nhiều lần cùng nhau hùn vốn mua bán nhà đất để kiếm lời.

Vào tháng 3/2008 bà NĐ, bà BĐ và bà L thỏa thuận cùng góp tiền mua căn hộ căn hộ BB2-6-6, Lô H 19-2 - Khu phố Parkview G2, phường P5, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là căn hộ BB2-6-6) với giá 4.600.000.000 (bốn tỷ sáu trăm triệu) đồng. Trong đó, bà NĐ góp số tiền 1.150.000.000 đồng; vợ chồng bà BĐ, ông H1 góp số tiền 1.150.000.000 đồng và bà L góp số tiền 2.300.000.000 đồng. Các bên thống nhất để bà BĐ đứng tên ký hợp đồng mua nhà với Công ty X nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản. Sau khi mua xong căn hộ các bên đồng ý để bà BĐ đứng tên cho thuê căn hộ mỗi tháng 800 USD, chia cho 03 người theo tỷ lệ góp vốn của mỗi người, cụ thể: Bà NĐ nhận 200 USD/tháng, bà BĐ nhận 200 USD/tháng và bà L nhận 400 USD/tháng, không có chứng cứ bà BĐ chuyển tiền thuê nhà cho bà NĐ vì hai bên giao nhận tiền không ký nhận.

Ngày 31/3/2008, bà BĐ tự ý thế chấp căn hộ BB2-6-6 cho Ngân hàng Techcombank chi nhánh Chợ Lớn để lấy tiền chi tiêu riêng, không thông báo cho bà NĐ và bà L biết. Đến khoảng đầu tháng 5/2010, bà BĐ không có tiền đóng tiền lãi Ngân hàng nên mới báo cho bà NĐ và bà L biết. Do bà BĐ không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên các bên đồng ý để bà NĐ trả tiền cho Ngân hàng và giải chấp hợp đồng vay vào ngày 01/6/2010. Cùng ngày bà BĐ giao cho bà NĐ giữ các giấy tờ bản chính gồm: Hợp đồng mua bán nhà số H292601-2008/PMH/CN-H19-2 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BĐ ngày 17/3/2008; Thỏa thuận v/v: tuân thủ nội quy khu dân cư ngày 17/3/2008 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BĐ; Các phiếu thu số 016152; số 016151 ngày 27/3/2008 của Công ty X; Hóa đơn số 015322 ngày 31/8/2008 của Công ty X và Giấy ủy quyền số 1041/PMH-06 ngày 24/7/2006 từ năm 2010 cho đến nay. Căn hộ BB2-6-6 đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận cho ai vì Giấy tờ bản chính của căn hộ BB2-6-6 do bà NĐ giữ, còn căn hộ do bà BĐ quản lý sử dụng.

Sau khi bà NĐ trả nợ vay Ngân hàng cho bà BĐ, ngày 12/8/2010 bà NĐ, bà BĐ và bà L cùng ký giấy cam kết với nội dung: “...*Khi nào bà Khánh BĐ ra G2 sang tên căn hộ BB2-6 -6 Parkview cho bà Hồng NĐ thì bà Hồng NĐ sẽ trả cho bà BĐ số tiền 1.150.000.000 đồng. Số tiền này là tiền bà BĐ đóng góp trong căn nhà này*”. Khi bà NĐ liên hệ Công ty X sang tên nhà cho bà NĐ đứng tên

thì Công ty X trả lời không sang tên trực tiếp cho bà NĐ được vì Công ty đang làm giấy chứng nhận chủ quyền nhà đứng tên bà BĐ theo thủ tục đăng ký tên người ký kết mua bán ban đầu. Sau đó Bà BĐ yêu cầu bà NĐ (bằng miệng) đưa thêm 350.000.000 đồng cho bà BĐ thì bà BĐ sẽ làm giấy ủy quyền cho bà NĐ được toàn quyền định đoạt căn hộ này như là chủ sở hữu. Ngày 17/8/2010, bà NĐ và bà BĐ ký hợp đồng ủy quyền số 023866 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/8/2010, bà BĐ bàn giao căn hộ BB2-6-6 Parkview cho bà NĐ, có sự chứng kiến của người đang thuê nhà là ông Lee Ju Huyn. Cùng ngày bà NĐ ký hợp đồng cho ông Lee Ju Huyn thuê căn hộ BB2-6-6 Parkview, giá thuê là 800 USD/tháng, bà NĐ nhận tiền thuê nhà 03 tháng là 2400 USD, số tiền cho thuê căn hộ bà NĐ giữ toàn bộ cho đến nay. Nhưng sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà NĐ ngày 18/8/2010 thì đến ngày 23/8/2010 ông H1, bà BĐ tự ý hủy bỏ đồng ủy quyền đã ký cho bà NĐ ngày 18/8/2010 mà không thông báo cho bà NĐ biết, trong khi bà NĐ đã chuyển tiền cho bà BĐ nhiều hơn số tiền thực tế bà BĐ, ông H1 góp vốn mua căn hộ nói trên. Cụ thể các chứng từ bà NĐ chuyển tiền cho bà BĐ nhận qua Ngân hàng HDBank và Ngân hàng Vietcombank tổng cộng là 2.656.631.000 đồng, cụ thể các lần chuyển tiền như sau:

- Ngày 05/5/2010 bà NĐ nộp tiền tại HDBank: 57.138.000 đồng.
- Ngày 13/5/2010 bà NĐ nộp tiền tại Vietcombank: 400.000.000 đồng.
- Ngày 20/5/2010 bà NĐ nộp tiền tại Vietcombank: 120.000.000 đồng.
- Ngày 20/5/2010 bà NĐ nộp tiền tại Vietcombank: 200.000.000 đồng.
- Ngày 20/5/2010 bà NĐ nộp tiền tại Vietcombank: 80.000.000 đồng.
- Ngày 07/6/2010 bà NĐ nộp tiền tại HDBank: 57.830.000 đồng.
- Ngày 01/6/2010 bà NĐ nộp tiền tại Ngân hàng Techcombank: 1.391.663.000 đồng.
- Ngày 07/6/2010 bà NĐ nộp tiền tại HDBank: 57.830.000 đồng.
- Ngày 17/8/2010 bà NĐ nộp tiền tại Vietcombank: 350.000.000 đồng.

Đối với Giấy biên nhận tiền ngày 11/8/2010 nội dung: bà NĐ có giao cho bà BĐ 2.333.324.063, giao 06 lần tiền là chữ viết của bà BĐ phía sau trang giấy nhưng không ai ký tên và các khoản tiền bà NĐ giao trực tiếp cho bà BĐ nhận không có biên nhận và không được bà BĐ, ông H1 thừa nhận nên bà NĐ không có yêu cầu gì.

Nay bà NĐ yêu cầu bà BĐ, ông H1 phải thực hiện theo giấy cam kết ngày 12/8/2010 do bà NĐ, bà BĐ và bà L đã ký với nội dung: *"...Khi nào bà Khánh BĐ ra G2 sang tên căn hộ BB2-6 -6 Parkview cho bà Hồng NĐ thì bà Hồng NĐ*

sẽ trả cho bà BĐ số tiền 1.150.000.000 đồng. Số tiền này là tiền bà BĐ đóng góp trong căn nhà này” và khấu trừ vào số tiền 1.150.000.000 đồng bà NĐ đã chuyển cho bà BĐ vào năm 2010 là 2.656.631.000 đồng nên buộc bà BĐ, ông H1 phải tiếp tục ký ủy quyền chuyển nhượng căn hộ BB2-6-6 cho bà NĐ đứng tên chủ sở hữu theo cam kết ngày 12/8/2010. Nếu bà BĐ, ông H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện cam kết ngày 12/8/2010 thì bà BĐ, ông H1 phải hoàn trả cho bà NĐ số tiền gốc bà NĐ đã chuyển cho bà BĐ từ ngày 05/5/2010 đến ngày 17/8/2010 tổng cộng là 2.656.631.000 đồng và tính lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 17/8/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm. Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành. Nếu bà BĐ, ông H1 không thi hành được thì bà NĐ có yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản là căn hộ căn hộ BB2-6-6, Lô H 19-2 – Khu phố Parkview G2, phường P5, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án trả nợ cho bà NĐ. Ngay khi bà BĐ, ông H1 thi hành xong việc hoàn trả tiền gốc và tiền lãi cho bà NĐ thì bà NĐ sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà BĐ, ông H1 toàn bộ giấy tờ bản chính giấy tờ liên quan đến căn hộ BB2-6-6 mà bà NĐ đang giữ.

Đối với phần vốn góp của bà L cho bà BĐ thì bà NĐ không yêu cầu gì. Đối với trình bày của bà BĐ cho rằng bà NĐ có nhờ Thọ chuyển cho bà Hà Mai H2 800.000.000 đồng là không đúng sự thật. Bà NĐ xác định bà NĐ không có thỏa thuận nào với và Thọ và bà H2 về việc nhờ bà BĐ chuyển trả tiền dùm cho bà H2.

Riêng Công ty Y chỉ là bên thuê nhà của bà NĐ từ năm 2010, đã thanh lý hợp đồng thuê hiện nay không còn liên quan nữa nên đề nghị không đưa Công ty Y vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bà NĐ yêu cầu như sau: Yêu cầu bà BĐ, ông H1 hoàn trả số tiền vay gốc cho bà NĐ là 2.656.631.000 đồng trừ ra hóa đơn ngày 01/6/2010 bà NĐ nộp tiền tại Ngân hàng Techcombank 1.391.663.000 đồng, còn lại là 1.264.968.000 đồng và trả lãi kể từ ngày chuyển tiền cuối cùng là ngày 07/6/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định. Đối với số tiền bà NĐ đưa tiền mặt cho bà BĐ ngày 01/6/2010 để bà BĐ nộp tiền tại Ngân hàng Techcombank số tiền 1.391.663.000 đồng bà NĐ sẽ khởi kiện bà BĐ bằng vụ kiện khác khi cần thiết.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh BĐ ủy quyền cho ông Nguyễn Huy H trình bày:*

Căn hộ BB2-6-6 Parkview là của bà Nguyễn Thị Khánh BĐ mua của Công ty X. Do bà BĐ và bà NĐ là bạn bè nên năm 2010, bà NĐ hứa cho bà BĐ mượn số tiền 1.650.000.000 đồng để làm ăn, bà BĐ phải giao cho bà NĐ toàn bộ bản

chính giấy tờ căn hộ BB2-6-6 Parkview để làm tin (hai bên chỉ thỏa thuận miệng). Ngày 17/8/2010, bà NĐ yêu cầu bà BĐ, ông H1 ký hợp đồng ủy quyền tại Phòng Công chứng số 1, cùng ngày bà NĐ chuyển cho bà BĐ số tiền 350.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng sẽ cho bà BĐ mượn trong ngày hôm sau, nhưng sau 01 tháng bà NĐ vẫn không cho bà BĐ vay tiền như thỏa thuận nên ngày 23/8/2010 bà BĐ, ông H1 đã đình chỉ thực hiện hợp đồng ủy quyền ký ngày 17/8/2010. Bà BĐ đã nhiều lần liên hệ với bà NĐ để yêu cầu bà NĐ trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ căn hộ BB2-6-6 Parkview và để trả lại cho bà NĐ số tiền 350.000.000 đồng nhưng bà NĐ không đồng ý.

Nay bà BĐ đồng ý trả lại cho bà NĐ số tiền 350.000.000 đồng và yêu cầu bà NĐ phải giao lại cho bà BĐ toàn bộ bản chính giấy tờ bản chính liên quan đến căn nhà này, gồm: Hợp đồng mua bán nhà số H292601-2008/PMH/CN-H19-2 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BĐ ngày 17/3/2008; Thỏa thuận v/v: tuân thủ nội quy khu dân cư ngày 17/3/2008 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BĐ; Các phiếu thu số 016152; số 016151 ngày 27/3/2008 của Công ty X; Hóa đơn số 015322 ngày 31/8/2008 của Công ty X và Giấy ủy quyền số 1041/PMH-06 ngày 24/7/2006. Đối với các khoản tiền bà NĐ chuyển, nộp vào tài khoản của bà BĐ tại Ngân hàng HDBank và Ngân hàng Vietcombank tổng cộng là 2.656.631.000 đồng như bà NĐ đã trình bày, bà BĐ xác định đây là tiền vay mượn giữa bà BĐ và bà NĐ, không phải hùn vốn mua căn hộ.

Đối với Giấy biên nhận tiền ngày 11/8/2010 nội dung: bà NĐ có giao cho bà BĐ 2.333.324.063 đồng, giao 06 lần tiền do phía bà NĐ cung cấp bà BĐ không biết, không ký.

Đối với số tiền bà NĐ chuyển cho bà BĐ 800.000.000 đồng nhận vào ngày 13/5 và 20/5/2010 là tiền bà NĐ nhờ bà BĐ trả nợ thay cho bà Hà Mai H2 nhưng không có giấy tờ chứng minh. Nay bà NĐ yêu cầu bà BĐ trả cho bà NĐ số tiền này bà BĐ không đồng ý, yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 ủy quyền cho ông Nguyễn Huy H trình bày:*

Ông H1 xác định trình bày của bị đơn là đúng và đồng ý với trình bày của bị đơn, ngoài ra ông H1 không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Mai H2 ủy quyền cho ông Nguyễn Huy H trình bày:*

Bà H2 có nhận của bà BĐ 800.000.000 đồng là số tiền bà NĐ nợ bà H2. Bà NĐ chuyển tiền cho bà BĐ để bà BĐ chuyển trả thay bà NĐ trả nợ cho bà H2. Bà NĐ, bà H2 không có hợp đồng vay mượn tiền nên không cung cấp chứng cứ cho Tòa án được. Nay bà H2 không có yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Phương L trình bày tại bản tự khai ngày 21/10/2015 như sau:*

Bà L có cùng hùn vốn mua căn hộ BB2-6-6 Parkview với bà NĐ và bà BĐ, với số tiền 4.600.000.000 đồng. Số tiền bà góp vào là 2.300.000.000 đồng. Cả 3 người cùng thỏa thuận cam kết để bà BĐ đứng tên trên hợp đồng mua bán để tiện việc bán nhà sau này. Quá trình mua nhà cho đến nay như bà NĐ trình bày là đúng. Bà L xác nhận ngày 12/8/2010 bà NĐ, bà BĐ và bà L có ký giấy cam kết với nội dung: “...Khi nào bà Khánh BĐ ra G2 sang tên căn hộ BB2-6 -6 Parkview cho bà Hồng NĐ thì bà Hồng NĐ sẽ trả cho bà BĐ số tiền 1.150.000.000 đồng. Số tiền này là tiền bà BĐ đóng góp trong căn nhà này” như bà NĐ khai là đúng và bà BĐ có bàn giao nhà kèm theo giấy tờ bản chính cho bà NĐ giữ nên bà NĐ mới cho thuê nhà 03 tháng và thu tiền thuê nhà 03 tháng như bà NĐ đã trình bày là đúng sự thật. Bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác. Đối với số tiền góp vốn của bà L cho bà BĐ khi nào cần thiết bà L sẽ khởi kiện bà BĐ bằng vụ kiện khác. Ngoài ra, bà L yêu cầu xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty X ủy quyền cho ông Nguyễn Vũ Q trình bày:*

Công ty X giữ nguyên nội dung do ông Lê Hạnh K đã trình bày tại các bản tự khai và biên bản hòa giải trước đây tại Tòa án. Công ty X xác định hiện nay căn hộ BB2-6-6 Parkview chưa được cấp chủ quyền do đang có tranh chấp. Bà BĐ còn nợ Công ty 236.821.700 đồng để làm thủ tục cấp chủ quyền cho bà BĐ, khi nào bà BĐ cung cấp bản chính các giấy tờ và Hợp đồng mua bán, đóng số tiền còn thiếu cho công ty thì Công ty sẽ có trách nhiệm hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà BĐ. Ông Q yêu cầu xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Y trình bày:*

Công ty Y không còn liên quan đến vụ án nên yêu cầu xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1249/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng NĐ về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Khánh BĐ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm: Yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán ngày 10/8/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp, được quyền liên hệ các cơ quan

có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; Yêu cầu buộc bà BD và ông H1 phải hoàn trả tiền thuê căn hộ 1.343.200.000 đồng; Yêu cầu tuyên bố văn bản đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng ủy quyền số 024516 lập ngày 23/8/2010 tại Phòng Công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu đòi lại số tiền 1.391.663.000 đồng theo Giấy nộp tiền ngày 01/6/2010 tại Techcombank.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại toàn bộ giấy tờ bản chính giấy tờ liên quan đến căn hộ BB2-6-6 mà bà ND đang giữ gồm bản chính: Hợp đồng mua bán nhà số H292601-2008/PMH/CN-H19-2 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BD ngày 17/3/2008; Thỏa thuận v/v: tuân thủ nội quy khu dân cư ngày 17/3/2008 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BD; Các phiếu thu số 016152; số 016151 ngày 27/3/2008 của Công ty X; Hóa đơn số 015322 ngày 31/8/2008 của Công ty X và Giấy ủy quyền số 1041/PMH-06 ngày 24/7/2006.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Khánh BD và ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Hồng ND tổng cộng 2.545.748.100 đồng, trong đó có 1.264.968.000 đồng tiền gốc và 1.280.780.100 đồng tiền lãi. Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Nếu ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành mà bà Nguyễn Thị Khánh BD và ông Nguyễn Văn H1 vẫn không thi hành xong khoản tiền phải trả cho bà ND 2.545.748.100 đồng, thì bà ND có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là căn hộ BB2-6-6, Lô H 19-2 – Khu phố Parkview G2, phường P5, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà Nguyễn Thị Khánh BD theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/3/2008 số H292601-2008/PMH/CN-H19-2 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Khánh BD và Công ty X để thi hành án trả nợ cho bà Nguyễn Thị Hồng ND. Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nói trên nếu sau khi thanh toán cho bà ND mà còn dư thì giao cho bà BD, ông H1 được nhận; Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nói trên không đủ thanh toán cho bà ND thì bà BD, ông H1 phải tiếp tục trả cho bà ND số tiền còn thiếu cho đến khi thi hành xong bản án.

Ngay khi bà BD, ông H1 thi hành xong việc hoàn trả tiền gốc và tiền lãi cho bà ND, thì bà ND phải có trách nhiệm hoàn trả lại ngay cho bà BD, ông H1 toàn bộ giấy tờ bản chính giấy tờ liên quan đến căn hộ BB2-6-6 mà bà ND đang giữ gồm bản chính: Hợp đồng mua bán nhà số H292601-2008/PMH/CN-H19-2 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BD ngày 17/3/2008; Thỏa thuận v/v: tuân thủ nội quy khu dân cư ngày 17/3/2008 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BD; Các phiếu thu số 016152; số 016151 ngày 27/3/2008 của Công ty X;



Hóa đơn số 015322 ngày 31/8/2008 của Công ty X và Giấy ủy quyền số 1041/PMH-06 ngày 24/7/2006.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong khoản tiền nói trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định trên số tiền chậm trả cho đến khi thi hành xong.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 7065/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về tính lãi và phần phát mãi đối với căn hộ của bị đơn.

Ngày 27/12/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh BÐ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H1 cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm,***

Bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh BÐ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H1, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Huy H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn C thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà BÐ và ông H1, sửa bản án sơ thẩm với các lý do:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định giữa các bên không có giao dịch mua bán căn hộ mà chỉ có giao dịch vay tiền, nguyên đơn thừa nhận ký Hợp đồng mua bán ngày 10/8/2010, Giấy cam kết ngày 12/8/2010 và Hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2010 nhằm bảo đảm cho số tiền mà nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn trước đó do nguyên đơn sợ mất tiền, bị đơn cũng xác định giữa các bên không có giao dịch mua bán căn hộ mà chỉ có giao dịch vay tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã xác định lại yêu cầu khởi kiện chỉ đòi lại số tiền 1.264.968.000 đồng và lãi chậm trả. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” mới đúng.

Bị đơn đồng ý trả số tiền gốc 1.264.968.000 đồng, không đồng ý trả lãi vì đây là khoản tiền vay không kỳ hạn và không có lãi, trong đó có khoản tiền 800 triệu đồng là đã nhận thay để chuyển cho bà Mai Hoa. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 350.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tự nguyện trả lãi đối với số tiền này theo qui định pháp luật.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định các bên không dùng căn hộ để thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm cho việc vay tiền, Tòa án cũng không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn hộ, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi căn hộ trên để trả nợ, là có căn cứ. Về thời gian tính lãi suất như nội dung kháng nghị, bị đơn hoàn toàn không đồng ý.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng NĐ, có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị D trình bày: Về đề nghị của nguyên đơn chịu trả lãi suất đối với số tiền 350.000.000 đồng, nguyên đơn không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, phù hợp qui định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bà BĐ và ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Theo tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện bà BĐ và bà NĐ đều thừa nhận từ tháng 5/2010 đến tháng 6/2010 bà NĐ có chuyển tiền vào tài khoản cho bà BĐ nhiều khoản tiền, tổng cộng 1.264.968.000 đồng. Bà NĐ cho rằng số tiền đã chuyển là tiền mua lại phần vốn góp của bà BĐ trong căn hộ BB2-6-6 nên ngày 10/8/2010 bà BĐ, ông H1 ký hợp đồng mua bán căn hộ cho người mua là bà NĐ với giá 1.650.000.000 đồng, đến ngày 12/8/2010 bà BĐ, bà L ký cam kết với bà NĐ nội dung: " ...*Khi nào bà Khánh BĐ ra G2 sang tên căn hộ cho bà Hồng NĐ thì bà Hồng NĐ sẽ trả cho bà BĐ số tiền 1.150.000.000 đồng, số tiền này là tiền bà BĐ đóng góp trong căn nhà này*". Ngày 17/8/2010, bà BĐ, ông H1 ký hợp đồng ủy quyền số 023866 tại Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh, ủy quyền cho bà NĐ được chuyển nhượng lại toàn bộ căn hộ BB2-6-6 cho bà NĐ làm chủ sở hữu. Như vậy, có căn cứ để xác định bà NĐ đã trả tiền mua căn hộ trước khi ký cam kết ngày 12/8/2010 nên thực tế đây là quan hệ mua bán căn hộ dưới hình thức vay mượn tiền. Vì vậy, xác định giao dịch mua bán góp vốn tại Giấy cam kết ngày 12/8/2010 được lập giữa bà BĐ, bà L và bà NĐ là giả tạo nên bị vô hiệu, giao dịch vay tiền vẫn còn hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh BĐ đồng ý trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng NĐ số tiền bà NĐ đã nộp và chuyển khoản

vào tài khoản Ngân hàng cho bà BĐ là 1.264.968.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền gốc 1.264.968.000 đồng là có căn cứ.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với việc tính lãi và tuyên phát mãi đối với căn hộ của bị đơn.

Về lãi suất, nguyên đơn bà NĐ yêu cầu tính lãi chậm trả theo quy định của pháp luật kể từ ngày 15/9/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/12/2021). Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 với mức lãi suất cơ bản 9%/năm để tính lãi cho toàn bộ thời gian từ ngày 15/9/2010 đến ngày 15/12/2021 là không phù hợp quy định của pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005, điểm c khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 quy định: Thời gian trước ngày 01/01/2017 do các bên không có thỏa thuận về việc trả lại đối với nợ gốc quá hạn, nên không được tính lãi; thời gian từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm mới được tính lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 là 10%/năm.

Bản án sơ thẩm tuyên xử nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi căn hộ BB2-6-6, Lô HI9-2 - Khu phố Parkview G2, phường P5, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn để thi hành án trả nợ cho nguyên đơn là không phù hợp quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Vì các bên không dùng căn hộ để thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm cho việc vay tiền, Tòa án cũng không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn hộ, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi căn hộ để trả nợ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần kháng cáo của bà BĐ và ông H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm đối với việc tính lãi và tuyên phát mãi đối với căn hộ của bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tổ tụng:

[1.1] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Phương L, Công ty Y đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty X có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ

khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng tranh chấp phát sinh từ hợp đồng góp vốn để mua căn hộ BB2-6-6, Parkview từ năm 2008 và yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ theo cam kết ngày 12/8/2010 về việc sang nhượng căn hộ này cho nguyên đơn nên việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án theo “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” là đúng theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, nguyên đơn đã rút các yêu cầu khởi kiện liên quan đến căn hộ BB2-6-6 và chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 1.264.968.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 15/9/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm. Bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 1.264.968.000 đồng từ nguyên đơn nhưng cho rằng đây là số tiền bị đơn vay của nguyên đơn theo hợp đồng vay không kỳ hạn và không lãi suất. Do đó, quan hệ tranh chấp cần được xác định lại là: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và không làm thay đổi thẩm quyền của Tòa án giải quyết tranh chấp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Khánh BD và ông Nguyễn Văn H1:

[2.1.1] Xét các khoản tiền được chuyển khoản từ ngày 05/5/2010 đến 07/6/2010:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc nguyên đơn chuyển vào tài khoản của bị đơn tổng số tiền 914.968.000 đồng từ ngày 05/5/2010 đến ngày 07/6/2010, cụ thể như sau:

- Ngày 05/5/2010 bà ND nộp tiền tại HDBank: 57.138.000 đồng;
- Ngày 13/5/2010 bà ND nộp tiền tại Vietcombank: 400.000.000 đồng;
- Ngày 20/5/2010 bà ND nộp tiền tại Vietcombank: 120.000.000 đồng;
- Ngày 20/5/2010 bà ND nộp tiền tại Vietcombank: 200.000.000 đồng;
- Ngày 20/5/2010 bà ND nộp tiền tại Vietcombank: 80.000.000 đồng;
- Ngày 07/6/2010 bà ND nộp tiền tại HDBank: 57.830.000 đồng

Đối với các khoản tiền này, nguyên đơn không chứng minh được mục đích chuyển cho bị đơn nhưng có chứng cứ rõ ràng thể hiện bị đơn đã nhận đủ số tiền này. Tuy nhiên, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét lãi suất chậm trả trên số

tiền cho vay là không có căn cứ. Bởi lẽ, trong toàn bộ hồ sơ vụ án, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện về thời hạn của hợp đồng vay, lãi chậm trả và thời điểm vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng vay. Theo quy định tại khoản 1 Điều 477 BLDS 2005 quy định về hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi suất thì *“bên cho vay có quyền đòi lại tài sản và bên vay cũng có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý”*. Trong khi đó, ngay từ khi khởi kiện, nguyên đơn không cho rằng số tiền nêu trên là khoản tiền vay mà xác định là khoản tiền liên quan đến hợp đồng góp vốn mua căn hộ và việc mua lại phần vốn góp trong căn hộ. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết việc đòi lại số tiền này tại phiên toà sơ thẩm nên nguyên đơn chưa thực tế thông báo cho bị đơn về việc đòi lại số tiền. Do đó, không thể áp dụng lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp này.

Mặt khác, bị đơn cho rằng số tiền 800.000.000 đồng nhận vào ngày 13/5/2010 và 20/5/2010 là số tiền nguyên đơn cho bà Mai Hoa vay và bị đơn chỉ là người nhận và đã đưa lại cho bà Mai Hoa. Tuy nhiên, bị đơn không chứng minh được việc nguyên đơn chuyển số tiền này với mục đích cho bà Mai Hoa vay. Đối với 02 khoản tiền 57.138.000 đồng ngày 05/5/2010 và 57.830.000 đồng ngày 07/6/2010, bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ nào thể hiện việc nhận số tiền này để sử dụng cho mục đích trả lãi giúp nguyên đơn như trình trong đơn kháng cáo. Do đó, kháng cáo của bị đơn đối với số tiền này không có căn cứ chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 914.968.000 đồng là phù hợp quy định pháp luật và việc xác định tính lãi suất chậm trả đối với khoản tiền này là không đúng quy định pháp luật.

[2.1.2] Đối với số tiền 350.000.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn nhận của nguyên đơn thông qua chuyển khoản ngày 17/5/2010 là không đúng do Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc đánh giá chứng cứ.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự tại phiên toà, căn cứ vào Ủy nhiệm chi số 0000092 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam thì ngày 17/8/2010, bà Nguyễn Thị Hồng NĐ có chuyển vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Khánh BĐ số tiền 350.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm và phiên toà phúc thẩm, bị đơn đều thừa nhận số tiền 350.000.000 đồng nhận từ nguyên đơn, đồng ý trả tiền gốc và tự nguyện chịu lãi suất cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

[2.2.1] Căn cứ tính lãi chậm trả:

Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7065/QĐ-VKS-DS ngày 29/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì căn tính lãi suất trên tổng số tiền bị đơn phải trả là 1.264.968.000 đồng là không có căn cứ theo nhận định tại phần [2.2.1] nêu trên.

Đối với số tiền 350.000.000 đồng nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn ngày 17/8/2010, việc áp dụng lãi suất theo như kháng nghị này là có căn cứ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 468, khoản 4 Điều 474 BLDS 2005, điểm c khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì lãi suất được xác định như sau:

- Từ ngày 15/9/2010 đến trước ngày 01/1/2017: Không tính lãi suất.

- Từ ngày 01/1/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 15/12/2021 là 10%/năm. Do đó, lãi suất được xác định là 173.521.356 đồng đối với số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng.

Do đó, tổng số tiền nợ gốc và lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 914.968.000 đồng + 350.000.000 đồng + 173.521.356 đồng = 1.438.489.356 đồng.

[2.2.2] Về việc phát mãi tài sản để thi hành án:

Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã xác định: “*Nếu ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành mà bà Nguyễn Thị Khánh BĐ và ông Nguyễn Văn H1 vẫn không thi hành xong khoản tiền phải trả cho bà NĐ 2.545.748.100 đồng, thì bà NĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là căn hộ BB2-6-6, Lô H 19-2 – Khu phố Parkview G2, phường P5, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà Nguyễn Thị Khánh BĐ theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/3/2008 số H292601-2008/PMH/CN-H19-2 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Khánh BĐ và Công ty X để thi hành án trả nợ cho bà Nguyễn Thị Hồng NĐ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nói trên nếu sau khi thanh toán cho bà NĐ mà còn dư thì giao cho bà BĐ, ông H1 được nhận; Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nói trên không đủ thanh toán cho bà NĐ thì bà BĐ, ông H1 phải tiếp tục trả cho bà NĐ số tiền còn thiếu cho đến khi thi hành xong bản án*”. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy giữa các bên không có giao kết giao dịch đảm bảo hoặc thế chấp tài sản đối với tài sản là căn hộ BB2-6-6, Lô H 19-2 - Khu phố Parkview G2, phường P5, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi căn hộ BB2-6-6 để thi hành án là không phù hợp theo quy định pháp luật. Do đó, có căn cứ chấp

nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 1.438.489.356 đồng nên bị đơn phải nộp tiền án phí tương ứng với số tiền này là 55.154.681 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 07854 ngày 21/3/2013 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Nguyễn Huy H nộp), số tiền án phí bị đơn phải nộp là 54.954.681 đồng.

Đối với phần lãi suất là 1.107.258.744 đồng nguyên đơn yêu cầu mà không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với số tiền này là 45.217.762 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 30.750.000 đồng theo biên lai thu số 021883 ngày 01/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7. Bà Nguyễn Thị Hồng NĐ phải nộp thêm số tiền là 14.467.762 đồng.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh BD, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng vào:

- Điều khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 1, 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 477 Bộ luật Dân sự 2005;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng NĐ: Buộc bà Nguyễn Thị Khánh BĐ và ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Hồng NĐ tổng cộng 1.438.489.356 đồng, trong đó có 1.264.968.000 đồng tiền gốc và 173.521.356 đồng tiền lãi. Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm: Yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán ngày 10/8/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp, được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; Yêu cầu buộc bà BĐ và ông H1 phải hoàn trả tiền thuê căn hộ 1.343.200.000 đồng; Yêu cầu tuyên bố văn bản đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng ủy quyền số 024516 lập ngày 23/8/2010 tại Phòng Công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu đòi lại số tiền 1.391.663.000 đồng theo Giấy nộp tiền ngày 01/6/2010 tại Techcombank.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại toàn bộ giấy tờ bản chính giấy tờ liên quan đến căn hộ BB2-6-6 mà bà NĐ đang giữ gồm bản chính: Hợp đồng mua bán nhà số H292601-2008/PMH/CN-H19-2 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BĐ ngày 17/3/2008; Thỏa thuận v/v: tuân thủ nội quy khu dân cư ngày 17/3/2008 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BĐ; Các phiếu thu số 016152; số 016151 ngày 27/3/2008 của Công ty X; Hóa đơn số 015322 ngày 31/8/2008 của Công ty X và Giấy ủy quyền số 1041/PMH-06 ngày 24/7/2006.

Ngay khi bà BĐ, ông H1 thi hành xong việc hoàn trả tiền gốc và tiền lãi cho bà NĐ, thì bà NĐ phải có trách nhiệm hoàn trả lại ngay cho bà BĐ, ông H1 toàn bộ giấy tờ bản chính giấy tờ liên quan đến căn hộ BB2-6-6 mà bà NĐ đang giữ gồm bản chính: Hợp đồng mua bán nhà số H292601-2008/PMH/CN-H19-2 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BĐ ngày 17/3/2008; Thỏa thuận v/v: tuân thủ nội quy khu dân cư ngày 17/3/2008 giữa công ty X và bà Nguyễn Thị Khánh BĐ; Các phiếu thu số 016152; số 016151 ngày 27/3/2008 của Công ty X; Hóa đơn số 015322 ngày 31/8/2008 của Công ty X và Giấy ủy quyền số 1041/PMH-06 ngày 24/7/2006.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong khoản tiền nói trên thì hàng tháng người phải thi hành



án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định trên số tiền chậm trả cho đến khi thi hành xong.

**4. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bà Nguyễn Thị Khánh BĐ và ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 55.154.681 đồng, được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 07854 ngày 21/3/2013 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Nguyễn Huy H nộp). Bà BĐ, ông H1 còn phải nộp 54.954.681 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Hồng NĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 45.217.762 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 30.750.000 đồng theo biên lai thu số 021883 ngày 01/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7. Bà Nguyễn Thị Hồng NĐ phải nộp thêm số tiền là 14.467.762 đồng.

**5. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Nguyễn Thị Khánh BĐ và ông Nguyễn Văn H1 không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Khánh BĐ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001554 ngày 18/01/2022 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001555 ngày 18/01/2022 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Hoàng Tấn**

**Trần Thị Thúy Hồng**

**Trần Thị Hòa Hiệp**

