

Bản án số: 419/2020/DS-PT

Ngày: 16 - 9 - 2020.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi nhà, đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”

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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tũu

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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 16 tháng 9 năm 2020, 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: 246/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi nhà, đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2355/2020/QĐPT ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1987

Địa chỉ: 54 đường số 2, Khu đô thị mới H, phường A, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông Hoàng Trung S, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 201A, Tầng 4, đường C, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Bà Lý Thị B, sinh năm 1947

Địa chỉ: 36/2 đường A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1964

Địa chỉ: 28 Đường 76 Khu dân cư Bình P, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lý Tuyết H, sinh năm 1970

Địa chỉ: 436/35 H, Phường 5, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Bà Lý Tuyết T, sinh năm 1972

Địa chỉ: 192/16/6 N, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Ông Lý Văn P, sinh năm 1977

Địa chỉ: 36/2 đường A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà T, ông P có ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1964

3.4. Bà Trần Thị C, sinh năm 1986

Địa chỉ: 36/2 đường An Đ, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Diệc Thê H, sinh năm 1984

Địa chỉ: 386/6 G, Phường 3, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5. Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh N – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường Quận 5

3.6. Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hà H – Chức vụ: Trưởng phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Mai T, sinh năm 1978

Địa chỉ: 94-96 N, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

3.7. Bà Phạm Thị Ngọc Đ, sinh năm 1984

3.8. Trẻ Lý Tuấn T, sinh năm 2013

3.9. Trẻ Lý Tuấn Th, sinh năm 2013

3.10. Trẻ Lý Mỹ Ph, sinh năm 2017

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T, Th, Ph là ông Lý Phát H và bà Phạm Thị Ngọc Đ

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/03/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/3/2013, ngày 03/12/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Huỳnh Văn A và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/7/2009, ông Huỳnh Văn A có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Lý Thị B về việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 36/2 đường A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.100.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận thì ông A đặt cọc làm 02 đợt: Đợt 1 là 170.000.000 đồng, đợt 2: sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đặt cọc tiếp là 230.000.000 đồng. Bên A thanh toán hàng tháng 10.000.000/tháng cho đến khi A thanh toán hết số tiền còn lại. Thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này. Mục đích để A tiến hành giải chấp giấy tờ nhà tại Ngân hàng Phương Nam. Bên A không mua phải chịu mất cọc 170.000.000đồng, bên B không bán phải chịu phạt cọc tương đương 170.000.000đồng

Ngày 11/8/2009, ông A và bà B ra Phòng công chứng số 2 để lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 36/2 A. Giá mua bán nhà vẫn là 2.100.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện. Bên B thanh toán 01 lần cho A bằng tiền đồng Việt Nam sau khi hai bên ký kết hợp đồng này.

Sau khi ký hợp đồng công chứng thì bà B giao toàn bộ giấy tờ nhà cho ông A để ông A đã tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận. Ngày 27/10/2009, Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Huỳnh Văn A.

Thực hiện hợp đồng, ông A đã giao bà B 170.000.000 đồng, sau đó giao cho bà B và các con bà B nhiều lần. Tính đến tháng 01/2011, ông A đã thanh toán cho bà B số tiền tổng cộng là 1.548.050.000đồng. Theo thỏa thuận bằng miệng với ông A, ông A sẽ trả trực tiếp cho những người con của bà B do bà B chỉ định: Bà Lý Thị T số tiền 726.050.000đồng; ông Lý Văn P số tiền 150.000.000đồng; bà Trần Thị C số tiền 462.000.000 đồng, bản thân bà B số tiền 210.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền có ghi sổ và các phiếu chi, nhưng không rõ ai là người ghi số tiền trên. Bản chính sổ và giấy tờ trên do bà B giữ. Như vậy số tiền mua nhà còn lại ông A chưa giao bà B là 551.950.000đồng. Nguyên đơn yêu cầu bà B giao nhà, ông A sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà B. Mặc dù chưa giao hết tiền nhưng ông A đã đứng tên chủ quyền nhà và quyền sử dụng đất, do đó yêu cầu bà B giao nhà. Ông A xuất trình bản chính các chứng cứ là các phiếu chi cho những người nhận tiền nhà của ông A, gồm:

- Bà Lý Tuyết T: Phiếu chi ngày 24/03/2010 là 25.000.000đồng; Phiếu chi ngày 28/03/2010 là 25.000.000đồng; Phiếu chi ngày 19/05/2010 là 03 cây vàng (gồm 2 cây vàng và 27.000.000đồng)

- Ông Lý Văn P: Phiếu chi ngày 19/4/2010 là 10.000.000 đồng; Phiếu chi ngày 10/06/2010 là 10.000.000 đồng.

- Bà Lý Thị B: Phiếu chi ngày 18/05/2010 là 20.000.000đồng; Phiếu chi ngày 22/6/2010 là 5.000.000đồng.

- Tổng cộng theo chứng từ (có bản chính) thì số tiền có những phiếu chi là 176.000.000 đồng.

Ông A đặt cọc cho bà B số tiền 170.000.000đồng để bà B lấy tiền giải chấp Ngân hàng. Riêng các khoản tiền sổ ghi tay liệt kê giao tiền từng ngày thì không có bản chính. Nguyên đơn cho rằng chứng cứ này do bà Lý Thị B đang giữ bản chính, ông A không còn giữ nên không cung cấp cho Tòa, bao gồm: sổ photo thì ông A đã đưa bà B số tiền cụ thể:

Bà B: 100.000.000 đồng không ghi ngày tháng; Tháng 10 (03/10/2010): 5.000.000đồng; Tháng 11 (01/11/2010): 6.000.000 đồng; Tháng 12 (28/11/2010): 6.000.000 đồng; Tháng 01 (31/12/2010): 6.000.000 đồng.

Ông P: 290.000.000đồng; tiền cưới 10.000.000 đồng; tháng 11: 5.000.000đồng, 5.000.000đồng.

Nguyên đơn xác định số tiền ông A còn nợ bà B còn lại là 551.950.000đồng ông A đã nhiều lần đề nghị bà B nhận nốt số tiền và giao nhà cho ông A nhưng bà B không đồng ý.

Nếu trường hợp nguyên đơn lấy nhà thì nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn số tiền còn thiếu theo tỷ lệ nguyên đơn đã trả bị đơn là 73.7% tương đương số tiền còn thiếu 785.318.000đồng.

Trường hợp bị đơn lấy nhà thì yêu cầu một mình bà Lý Thị B trả cho nguyên đơn số tiền mua bán nhà là 2.000.000.000đồng.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lý Thị B và những người đang ở trong căn nhà phải giao nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Văn A. Ông A sẽ thực hiện nghĩa vụ còn lại đối với bà B.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tại đơn ngày 03/12/2019:

- Yêu cầu bà Lý Tuyết T phải trả cho nguyên đơn số tiền 05 lượng vàng SJC tương đương giá hiện nay là 207.500.000 đồng. Căn cứ biên lai nhận tiền ngày 24/03/2010, ngày 28/03/2010 ông A đưa cho bà T bằng tiền giá trị tương đương vàng thời điểm đó; phiếu chi ngày 19/5/2010 thì ông A đưa bà T 03 cây vàng (02 cây vàng + 27.000.000đồng).

-Yêu cầu ông Lý Văn P trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000đồng. Căn cứ theo biên lai nhận tiền ngày 19/4/2010 số tiền 10.000.000 đồng, ngày 10/06/2010, số tiền 10.000.000 đồng.

Hiện tại nguyên đơn ông A đang giữ bản chính giấy chứng nhận, không thể chấp cầm cố cho ai.

Bị đơn bà Lý Thị B có người đại diện uỷ quyền là ông Nguyễn Hoàng H có đơn phản tố ngày 18/4/2012, ngày 21/6/2013, ngày 07/12/2016 và ngày 08/12/2016 trình bày:

Bà B do không cân nhắc, thiếu hiểu biết nên ký hợp đồng mua bán nhà với ông A căn nhà số 36/2 A, Phường 10, Quận 5 thuộc sở hữu của bà B với giá 2.100.000.000 đồng. Bà B xác định đã nhận tiền cọc của ông A là 170.000.000

đồng. Sau đó, ngày 18/05/2010, bà B nhận ông A 20.000.000đồng. Ngày 22/6/2010, bà B nhận ông A 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai số tiền: 20.000.000 đồng và 5.000.000 đồng là tiền ông A cho bà B để đi chợ và nhằm để xoa dịu bà B khi ông A thanh toán tiền mua nhà trễ hạn,

Bà B xác định giá nhà không phải là 2.100.000,000 đồng, nhưng do ông A là rể tương lai của bà B nên bà B ghi giá nhà trên là vừa bán vừa để hai vợ chồng sau này sinh sống với bà. Vì con gái bà là Trần Thị C định tiến tới hôn nhân với ông Huỳnh Văn A nên bà tin tưởng ký hợp đồng mua bán nhà. Bà B xác nhận ông A chỉ giao 170.000.000 đồng cho bà B để giải chấp Ngân hàng. Sau đó thỏa thuận giao tiếp nhưng ông A không thực hiện. Như vậy, ông A vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà. Nhà đất trên hiện bà B và các con bà B quản lý, chưa giao nhà cho ông A.

Việc mua bán nhà là giao dịch trực tiếp giữa bà B và ông A nên không có việc ông A giao tiền mua nhà cho các con bà B. Và bà B khẳng định không ủy quyền cho bất cứ người con nào của bà nhận tiền bán nhà từ ông A thay bà.

Các sổ sách giấy tờ việc giao nhận tiền bà B không giữ và không biết về những giấy tờ này. Bên bị đơn bà B không giữ bất kỳ giấy tờ bản chính của ông A. Bị đơn không đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án:

- Tuyên huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 031607/HĐ-MBCN do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/8/2009 đối với căn nhà số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ, Chí Minh giữa bà Lý Thị B và ông Huỳnh Văn A do ông A vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điều 2 của hợp đồng.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 554/2009/UB.GCN ngày 27/10/2009 của uỷ ban nhân dân Quận 5 cấp cho ông Huỳnh Văn A.

- Bà Lý Thị B được liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất cho căn nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Tuyết H, bà Lý Tuyết T, ông Lý Văn P có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng H trình bày;

Trước đây mẹ của bà H, bà T và ông P là bà Lý Thị B có thể chấp căn nhà tại địa chỉ số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để vay vốn tại Ngân hàng Phương Nam. Tháng 7/2009, do cần tiền giải chấp vợ vay tại Ngân hàng nên bà B có vay của ông A số tiền 170.000.000 đồng bằng hình thức lập hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà đối với căn nhà trên.

Do tin tưởng con gái là bà Trần Thị C và ông A là con rể tương lai nên bà B có ý định giao nhà đất trên cho bà C và ông A quản lý và sống chung với bà. Do đó, tháng 8/2009, bà B và ông A lập hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng số 2 với giá 2.100.000.000đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn buộc bà Lý Tuyết T trả 05 lượng vàng SJC và buộc ông Lý Văn P trả 20.000.000 đồng, ý kiến bà T và ông Phát như sau:

Bà T và ông Phát xác nhận có mượn của ông A theo các biên nhận như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bà T và ông Phát xác định lại số tiền mượn như sau:

Theo biên lai ngày 24/3/2010, 01 lượng vàng giữa bà T và ông A đã thoả thuận thống nhất quy ra giá thực tế là 25.000.000đồng.

Theo biên lai ngày 28/3/2010, 01 lượng vàng giữa bà T và ông A đã thoả thuận thống nhất quy ra giá tiền mượn thực tế là 25.000.000đồng.

Theo biên lai ngày 19/5/2010, bà T mượn ông A 02 lượng vàng và 270.000.000đồng.

Như vậy bà T chỉ mượn ông A số tiền 02 lượng vàng và 77.000.000đồng (khoảng 159.000.000đồng). Do đó bà T không chấp nhận số tiền ông A yêu cầu bà trả số tiền giá trị 05 lượng vàng tương đương 207.500.000đồng.

Đề nghị Toà án tách vụ ông A yêu cầu bà T và ông Phát thành vụ án khác là “Đòi tài sản”, vì không liên quan đến vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa ông A và bà B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Diệc Thế H trình bày:

Bà C là con gái bà Lý Thị B. Trước đây bà C và ông A quen nhau, dự định sẽ tiến tới hôn nhân.

Sau thời gian dài hai người quen nhau, năm 2007, bà Lý Thị B có thể chấp căn nhà tại địa chỉ 36/2 đường A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để vay vốn tại Ngân hàng Phương Nam. Do ông A là bạn, là chồng tương lai của bà C nên bà B có ý định giao căn nhà lại cho bà C và ông A quản lý sau này, đồng thời bà B cũng sẽ sống chung với bà C và ông A tại đây cho đến cuối đời.

Vì quá tin tưởng nên bà B tiến hành lập Hợp đồng mua bán nhà số 031607/HĐ-MBCN tại Phòng công chứng số 2 TPHCM với ông A ngày 11/08/2009 với giá là 2.100.000.000đồng. Ông A đã giao cho bà B số tiền là 170.000.000đồng để giải chấp ngân hàng.

Việc ông A cho rằng đã giao cho bà C một khoản tiền mua nhà của bà B là không có. Bà C không nhận từ ông A bất cứ khoản tiền mua nhà nào. Việc mua bán nhà giữa ông A và bà B, bà C không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Vào thời điểm công chứng hợp đồng mua bán nhà ở Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định pháp luật có liên quan.

Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, đương sự có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên.

Do đó hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 031607 lập ngày 11/8/2009 tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Lý Thị B và ông Huỳnh Văn A là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng công chứng không có ý kiến đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 03/10/2007, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 2081/2007/UB.GCN đối với căn nhà 36/2 A, Phường 10, Quận 5 cho bà Lý Thị B.

Ngày 11/8/2009, bà Lý Thị B chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn A theo Hợp đồng số 031607/HĐ-MBCN lập tại Phòng công chứng số 2 trước bạ ngày 28/9/2009.

Ngày 27/10/2009, Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 554/2009/UB.GCN đối với căn nhà 36/2 A, Phường 10, Quận 5 cho ông Huỳnh Văn A. Hiện nay Chi nhánh văn phòng đất đai chi nhánh Quận 5 chưa nhận được đơn ngăn chặn, tranh chấp hay thực hiện giao dịch thêm đối với căn nhà trên.

Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản định giá tài sản ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kết quả định giá nhà đất 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là:

Giá trị công trình xây dựng: 226.739.469đồng

Giá trị đất: 2.760.000.000đồng

Tổng cộng: 2.968.739.469đồng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 35, Khoản 2 Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 463, Điều 450, Điều 451, Khoản Điều 454, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UTVQH14 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn A

về việc:

- Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 031607 ngày 11/8/2009 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lý Thị B và ông Huỳnh Văn A đối với nhà đất số 36/2 A Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ chí Minh.

- Yêu cầu bà Lý Thị B và những người đang ở trong căn nhà phải giao nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Huỳnh Văn A.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Huỳnh Văn A về việc đòi bà Lý Tuyết T và ông Lý Văn P trả số tiền đã mượn;

- Buộc bà Lý Tuyết T trả cho ông Huỳnh Văn A số tiền 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng;

- Buộc ông Lý Văn P trả cho ông Huỳnh Văn A số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lý Thị B:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 031607 ngày 11/8/2009 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lý Thị B và ông Huỳnh Văn A đối với nhà đất số 36/2 A Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ chí Minh.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 554/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Văn A ngày 27/10/2009 đối với nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Lý Thị B có nhiệm trả ông Huỳnh Văn A số tiền 277.169.442 (Hai trăm bảy mươi bảy triệu một trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi hai) đồng.

Căn cứ bản án này, bà Lý Thị B được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Thị B.

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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/01/2020, nguyên đơn ông Huỳnh Văn A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thỏa thuận như sau:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 031607 ngày 11/8/2009 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lý Thị B và ông Huỳnh Văn A đối với nhà đất số 36/2 A Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ chí Minh.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 554/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Văn A ngày 27/10/2009 đối với nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lý Thị B có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền 517.169.442 đồng bao gồm tiền bà Lý Tuyết T trả cho ông Huỳnh Văn A 220.000.000 đồng, số tiền ông Lý Phát Hiển trả cho ông Huỳnh Văn A 20.000.000 đồng, bà Lý Thị B trả cho ông Huỳnh Văn A 277.169.442 đồng. Đến ngày 30/9/2020 bà Lý Thị B có trách nhiệm trả hết cho ông Huỳnh Văn A số tiền 517.169.442 đồng.

Sau khi bà Lý Thị B trả hết số tiền nêu trên cho ông Huỳnh Văn A thì bà B có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Thị B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Việc thỏa thuận trên là tự nguyện, không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện nguyên và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ nội dung trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền bị đơn đã thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung thỏa thuận của các đương sự và ý kiến của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của ông Huỳnh Văn A (người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Hoàng Trung S) và bà Lý Thị B (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Hoàng H) như sau:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 031607 ngày 11/8/2009 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lý Thị B và ông Huỳnh Văn A đối với nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 554/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Văn A ngày 27/10/2009 đối với nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đến ngày 30/9/2020 bà Lý Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Văn A số tiền 517.169.442 đồng bao gồm tiền bà Lý Tuyết T trả cho ông Huỳnh Văn A 220.000.000 đồng, số tiền ông Lý Phát H trả cho ông Huỳnh Văn A 20.000.000 đồng, bà Lý Thị B trả cho ông Huỳnh Văn A 277.169.442 đồng.

Sau khi bà Lý Thị B trả hết số tiền nêu trên cho ông Huỳnh Văn A thì bà Lý Thị B có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 36/2 A, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Thị B.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Văn A phải chịu 86.491.400 đồng nhưng cần trừ số tiền ông A đã nộp tạm ứng là 37.000.000 đồng theo biên lai thu số AB/2010/00215 ngày 05/4/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5 và số tiền 5.700.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0045106 ngày 05/12/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A còn phải nộp thêm 43.791.400 đồng.

- Bà Lý Thị B được miễn án phí sơ thẩm. Hoàn tiền tạm ứng cho bà Lý Thị B số tiền 25.900.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2011/07899 ngày 05/9/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Huỳnh Văn A phải chịu 300.000 (Ba trăm năm mươi ngàn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0045667 ngày 18/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông A đã nộp đủ.

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, người phải thi hành án 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, 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 có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Huyền Vân

