

**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: 90/2022/DS-PT

Ngày: 22/02/2022

V/v Tranh chấp đòi tài sản và tranh
chấp hợp đồng 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 Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền
Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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 Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 12 năm 2021, ngày 10 và 21 tháng 01 năm 2022, ngày 18 và 22 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 267/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2021, về việc “Tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4484/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11766/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 222/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 708/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông N1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 195 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: 23/46 Đường Đ2, Phường P2, thành phố T1, tỉnh T2.

Địa chỉ liên lạc: 81 Đường Đ3, Phường P3, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Bà H1, sinh năm 1950.

Địa chỉ: 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà N2, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư T3 - Công ty Luật C1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 124/5K Đường Đ5, xã X1, huyện H2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông V1, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: 12 Đường Đ6, Phường P5, Quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông H3, sinh năm 1945

3.3. Bà H9, sinh năm 1977

3.4. Ông P9, sinh năm 1979

3.5. Bà X4, sinh năm 1989

3.6. Ông P10, sinh năm 1982

3.7. Trẻ L2, sinh năm 2010

3.8. Trẻ A1, sinh năm 2016

3.9. Trẻ M2, sinh năm 2019

Ông P9 là người đại diện theo pháp luật của các trẻ L2, A1 và trẻ M2.

Cùng địa chỉ: 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông H10, sinh năm: 1981

Địa chỉ: 3 Đường Đ10, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H3, bà H9, ông P9, bà X4, ông P10, ông H10 là bà N2, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Bà N2, sinh năm 1984.

3.12. Trẻ V2, sinh năm: 2012

3.13. Trẻ S1, sinh năm: 2015

Bà N2 là người đại diện theo pháp luật của các trẻ V2 và S1.

Cùng địa chỉ: 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Bà H4, sinh năm: 1959 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 18 Đường Đ6, Phường P5, Quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Bà H5, sinh năm: 1973 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 195 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng*:

4.1. Ông T4, sinh năm: 1970 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 575/7 Đường Đ4, K1, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Bà P6, sinh năm: 1977 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 129 Đường Đ7, Phường P7, Quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3 Ông N3, sinh năm: 1960 (có mặt)

Địa chỉ: 727 Đường Đ8, Phường P3, Quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4 Bà H6, sinh năm: 1969 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 77/25 Đường Đ9, Phường P8, Quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5 Bà C2, sinh năm: 1954 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm X2, xã X3, huyện H8, thành phố Hà Nội.

4.6 Ông C3, sinh năm: 1973 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 189/54 Đường Đ7, Phường P7, Quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà H1 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/02/2020, Đơn khởi kiện bổ sung các ngày 12/3 và 15/5/2020, Đơn xin thay đổi, bổ sung Đơn khởi kiện ngày 03/11/2020, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 04/11/2020, Đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 18/5/2021, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông N1 do ông K2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà, đất số 487 Đường Đ4, khu phố K3, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà, đất 487 Đường Đ4) là tài sản của ông N1. Bà H1 là chị ruột của ông N1. Gia đình bà H1 ở ngoài Bắc vào Sài Gòn, ông N1 cho gia đình bà H1 ở trong căn nhà này và cho đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Căn nhà này ông N1 mua của ông T4 vào năm 2004 với giá khoảng 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), tương đương khoảng 202 lượng vàng 9999. Khi mua chỉ là ngôi nhà nhỏ, cấp bốn với diện tích đất như trên giấy chứng nhận. Từ khi mua xong nhà, ông N1 để cho gia đình bà H1 ở trong căn nhà này, đến năm 2017 thì bà H1 bỏ tiền ra xây nhà. Do có nhu cầu lấy lại nhà ông N1 đã nhiều lần thương lượng với bà H1 nhưng bà H1 không thực hiện nên ông N1 khởi kiện yêu cầu bà H1 và ông H3 phải trả lại nhà, đất nói trên cho ông N1.

Tại đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu bà H1 phải trả lại quyền sở hữu căn nhà có diện tích 8,86m² và quyền sử dụng đất có diện tích 97,5m², thuộc thửa 35-1, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại địa chỉ 487 Đường Đ4; công nhận quyền sở hữu cho ông N1 đối với nhà, đất nói trên; hủy phần cập nhật tại trang 4, ngày 21/9/2004 sang tên ông H3 và bà H1 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 558/2003 do Ủy ban nhân dân huyện H7 (nay là quận Q3) cấp ngày 20/02/2004. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông N1 thấy rằng hiện nay bà H1 và ông H3 đang sống trong nhà này và giấy tờ đang

mang tên bà H1, ông H3. Xét về tình cảm chị em, ông N1 vẫn mong cho bà H1 và các cháu chỗ ở ổn định nên ông N1 đồng ý cho bà H1 và ông H3 được lấy nhà, đất nhưng phải trả lại tiền bằng giá trị nhà, đất theo kết quả thẩm định giá cho ông N1.

Ngày 03/11/2020 ông N1 đã có đơn thay đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện: Rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ban đầu và bổ sung yêu cầu mới: Yêu cầu bà H1 và ông H3 phải trả lại tài sản là giá trị bằng tiền tương đương với giá trị nhà và đất tại địa chỉ 487 Đường Đ4 theo kết quả Chứng thư thẩm định giá của Công ty V3 là 14.219.000.000 đồng, trong đó giá trị nhà là 2.089.482.773 đồng và giá trị đất là 12.129.780.000 đồng, trừ số tiền bà H1 và ông H3 bỏ ra xây nhà là 2.089.482.773 đồng, trừ cho bà H1, ông H3 số tiền 20.000.000 đồng đã nộp các loại thuế nhà, đất hàng năm, tự nguyện cho bà H1 số tiền 1.000.000.000 đồng do có công gìn giữ tài sản. Tuy nhiên, nguyên đơn đã cho bà H1 ở trong căn nhà này gần 20 năm nay mà không lấy tiền, chưa kể bà H1 đã cho thuê một phần nhà để hưởng hoa lợi, lợi tức khai thác từ tài sản này. Sau khi trừ các mục nói trên, ông N1 chỉ còn yêu cầu bà H1 trả số tiền là 11.109.780.000 đồng là một phần giá trị tài sản nhà, đất tại địa chỉ 487 Đường Đ4, yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Riêng căn nhà cũ trước đây bà H1 và ông H3 đã phá bỏ để xây nhà mới, nguyên đơn không có yêu cầu hay ý kiến gì, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì ông N1 không ký giấy mua bán nhà với bà H1. Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá do Công ty V3 lập. Đối với chứng cứ bà H1 đã nộp cho Tòa án là Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ký ngày 14/4/2016, ông N1 đề nghị bà H1 phải nộp bản chính để xem có đúng là giấy mua bán nhà các bên đã ký hay không. Nguyên đơn không giữ bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến căn nhà.

Bị đơn bà H1 trình bày tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải và các biên bản làm việc tại Tòa án như sau:

Về nguồn gốc nhà, đất 487 Đường Đ4: Năm 2001, gia đình bà H1 từ Bắc vào Nam làm cho ông N1, được ông N1 cho ở nhờ tại kho. Đến năm 2004, có mua nhà cho vợ chồng bà ở và nói tiền bạc tính sau và để cho vợ chồng bà đứng tên trên giấy chứng nhận và ở trong căn nhà này. Giá cả mua bán và các thủ tục giấy tờ ông N1 là người trực tiếp đi làm. Bà H1 không tranh chấp gì với ông N1 về vấn đề này và giá cả mua bán giữa ông N1 và chủ cũ, bà thống nhất về giá mà ông N1 đã mua, bà không phải là người mua căn nhà này mà người mua căn nhà này là ông N1. Khi gia đình bà đến ở căn nhà này thì phần nhà chỉ là căn nhà nhỏ cũ. Năm 2017, ông V1 và các con bà là N2, H9 cho vợ chồng bà mượn tiền xây lại toàn bộ căn nhà này, xây nhà hết khoảng 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Bà H1 không tranh chấp số tiền này, sau này ai khởi kiện sẽ giải quyết trong vụ án khác. Thời gian ở trong nhà này, vợ chồng bà có đóng thuế nhà đất, hiện nay không đủ các biên lai nộp thuế hàng năm, tuy nhiên chỉ ước khoảng

trên dưới 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần thuê này. Đến năm 2016, ông N1 đã ký thỏa thuận bán căn nhà này cho bà bằng giấy giao kèo lập ngày 14/4/2016, với giá thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), giao tiền trong vòng 07 ngày, nhưng bà xoay tiền chưa có. Đến khi bà H1 có tiền trả cho ông N1 thì ông không nhận và không chịu bán nhà. Đối với yêu cầu khởi kiện ông N1 đòi tài sản giá trị căn nhà tương đương số tiền là 12.129.780.000 đồng, bà H1 đồng ý trả giá trị nhà, đất bằng tiền nhưng số tiền này quá nhiều bà không có khả năng trả, bà chỉ có khả năng trả 2.000.000.000 đồng như thỏa thuận lập năm 2016, đề nghị ông N1 tiếp tục cho vợ chồng bà được trả số tiền là 2.000.000.000 đồng. Trong vụ án này, bà H1 có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo giấy Giao kèo đã ký ngày 14/4/2016, đề nghị ông N1 bán nhà theo giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và cho vợ chồng bà được lấy nhà, đứng tên trên giấy chứng nhận. Hiện nay, bản chính giấy tờ nhà của căn nhà này và Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 đều do ông V1 đang giữ. Bà H1 không giữ bản chính và không giữ bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến căn nhà này nên không có đề nộp cho Tòa theo như thông báo của Tòa. Bà H1 thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp. Căn nhà này hiện nay chưa đăng bộ cập nhật mới, không thể chấp cho ai, không cho ai thuê mướn. Trước đây, bà H1 có cho Công ty M3 thuê mặt bằng để kinh doanh nhưng nay đã lấy mặt bằng lại và không còn cho ai thuê. Bà H1 đã giải quyết xong phần thuê nhà này, không còn liên quan gì, trong vụ án này bà không tranh chấp gì về phần thuê nhà, nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết trong một vụ án khác. Bà H1 không đồng ý giá mà ông N1 yêu cầu, đề nghị được thanh toán số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho ông N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V1 trình bày tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải và các biên bản làm việc tại Tòa án như sau: Ông không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đối với hai bên ông không muốn ai thắng ai thua, làm đúng lẽ phải, lương tâm, công lý. Ông không có ý kiến gì bổ sung, vẫn giữ nguyên ý kiến như trước, ông xác định không có quyền lợi, có nghĩa vụ liên quan gì trong việc tranh chấp giữa ông N1 và bà H1. Nhưng ông có nghĩa vụ liên quan là người làm giấy mua bán giữa bà H1 và ông N1 ngày 14/4/2016, hiện nay ông đang giữ bản chính các giấy tờ, tuy nhiên hiện nay ông sẽ không nộp bản chính cho Tòa án. Ông sẽ cung cấp cho Tòa án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông không đồng ý với các ý kiến của ông N1. Kết quả định giá theo Công ty V3 ông không có ý kiến, ông chỉ đồng ý theo giá ông N1 yêu cầu mà hai bên đã thỏa thuận năm 2016 theo các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Hôm ông đưa cho ông N1 giấy sang nhượng ông N1 không đồng ý ký, nhưng sau đó ông N1 có đồng ý ký tên vào giấy chuyển nhượng. Gia đình bà H1 trước đây làm cho ông N1, ông N1 chỉ trả lương cho gia đình bà H1

chỉ bằng ½ số lương trả cho người ngoài, bà H1 đã hết lòng với ông N1 nhưng ông N1 đã không làm đúng lương tâm. Đề nghị Tòa án giải quyết theo tình thân có tình, có lý. Số tiền ông cho bà H1 vay để xây nhà, ông không có yêu cầu hay ý kiến trong vụ án này, sau này có tranh chấp ông sẽ giải quyết trong một vụ án khác. Việc ông cho bà H1 mượn tiền xây nhà là tiền riêng của ông tiết kiệm được để lo tuổi già, không liên quan gì đến vợ con ông. Vì vậy, đề nghị không mời vợ ông tham gia tố tụng trong vụ án. Ông làm theo ý kiến của tập thể và có ý kiến tập thể, trong thời gian gia đình bà H1 ở tạm trong kho của ông N1 để làm ăn, bà H1 có đề nghị anh em mua nhà riêng cho ở ngoài kho để ngoài lúc làm ăn có chỗ để nghỉ ngơi, đảm bảo sức khỏe vì tuổi cao sức yếu. Tất cả các anh em bàn nhau đồng ý mua nhà cho bà H1 và đi tìm nhiều chỗ bà H1 không chịu, khi đến nhà số 487 Đường Đ4 thì bà H1 đồng ý ở căn nhà này, lúc đó ông N1 xuất tiền ra mua nhà và đồng thời anh em trai chở bà H1 đi làm chủ quyền nhà. Sự việc làm chủ quyền ông không biết, vì ông không có tiền, không có quyền. Ông giả sử không được anh em đồng ý thì có đi tìm nhà không, nếu người ngoài có dẫn đi làm chủ quyền không. Riêng phần hợp đồng mua bán nhà giữa ông N1 và ông T4 thì ông không giữ, giá cả mua bán giữa ông N1 và ông T4 ông không có ý kiến gì, ông không tranh chấp gì vì trong gia đình ông không có quyền gì cả. Ông là anh trai lớn chỉ muốn mọi người trong gia đình ai cũng có công ăn việc làm, được học hành đàng hoàng. Ngoài ra không còn yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H3 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2020 như sau: Căn nhà số 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh do ông N1 mua cho vợ chồng ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Vợ chồng ông sinh sống trong căn nhà này từ năm 2004 đến nay. Trước đây chỉ là một miếng đất, trên đất có 01 căn nhà nát, đến năm 2017 ông V1 cho vay tiền để sửa chữa lại căn nhà. Nay các em của bà H1 xảy ra tranh chấp với gia đình đối với căn nhà này thì ông để vợ ông tham gia giải quyết vụ án. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, mọi việc do vợ ông quyết định. Do lớn tuổi, bệnh tật nên ông không thể đến Tòa tham gia tố tụng trong vụ án, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2 trình bày tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải và các biên bản làm việc tại Tòa án như sau: Bà là con gái của bà H1 và ông H3, việc tranh chấp giữa mẹ bà với ông N1, bà không có ý kiến gì. Bà có cho mẹ bà vay tiền để xây nhà, tuy nhiên bà không đòi số tiền này, sẽ yêu cầu trong một vụ án khác, trong vụ án này bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2 là người đại diện theo pháp luật của các trẻ V2 và S1 trình bày tại bản tự khai như sau: Các con bà có đăng ký tạm trú tại số nhà 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí

Minh. Tuy nhiên, các con bà không sống ở đây, các con bà còn nhỏ không tham gia liên quan gì đến căn nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P9 trình bày tại bản tự khai như sau: Ông cùng vợ là X4 và các con là L2, M2 và A1 sống nhờ trong căn nhà 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh, là căn nhà của bố mẹ ông. Ông không đóng góp, sửa chữa hay làm tăng thêm giá trị tài sản của căn nhà này, do đó ông không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này. Do công việc và các con ông còn nhỏ nên xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P9 là người đại diện theo pháp luật của các trẻ L2, M2 và A1 trình bày tại bản tự khai như sau: Các con ông là L2, M2, A1 cùng sinh sống với ông trong căn nhà 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Các con ông còn nhỏ nên không tham gia vào bất kỳ việc tạo lập hay mua bán đến căn nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X4 trình bày tại bản tự khai như sau: Do bà mới làm dâu nên không biết chuyện tranh chấp nhà ở của ông N1 và bà H1. Bà không có ý kiến về việc tranh chấp nhà ở của ông N1 và bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P10 trình bày tại bản tự khai như sau: Từ năm 2002, ông vào Sài Gòn ở số nhà 487 Đường Đ4, phường P4, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và làm việc cho cậu N1. Lương và nhà cửa do mẹ và cậu ông tự làm việc với nhau. Ông không có ý kiến gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H4 trình bày tại bản tự khai như sau: Trong vụ án này, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và trách nhiệm gì. Về việc kiện cáo này thuộc về gia đình nhà chồng, bà không biết gì cả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H5 trình bày tại bản tự khai như sau: Nguyên bà và ông N1 trước đây là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn vào năm 2001. Đến năm 2006, bà và ông N1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/2006/HNGĐ-ST-TL ngày 20 tháng 01 năm 2006 của Tòa án nhân dân Quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời kỳ hôn nhân, bà có biết và đồng thuận để ông N1 bỏ tiền để mua căn nhà 487 Đường Đ4, phường P11, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh và cho chị ruột là bà H1 đứng tên. Khi ly hôn, giữa bà và ông N1 đã có sự thỏa thuận về tài sản theo đó ông N1 có toàn quyền sở hữu và định đoạt với tài sản này. Hiện bà không còn liên quan đến tài sản tại địa chỉ 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H9 trình bày tại bản tự khai như sau: Bà không có ý kiến, yêu cầu gì về việc tranh chấp giữa ông N1 và bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H10 trình bày tại bản tự khai như sau: Ông không có ý kiến, yêu cầu gì về việc tranh chấp giữa ông N1 và bà H1.

Người làm chứng ông T4 trình bày tại bản tự khai như sau: Căn nhà 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây của ông, sau đó ông có bán căn nhà này. Do thời gian bán căn nhà quá lâu nên ông không nhớ bán cho ai và giá cả bao nhiêu. Hợp đồng mua bán lập tại văn phòng công chứng nào ông cũng không nhớ. Việc mua bán đã hoàn tất và thời gian đã lâu nên ông không còn liên quan đến căn nhà này nữa. Trong vụ án này, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì, cũng không nhớ rõ số tiền đã bán nhà để làm chứng trong vụ án. Ông cam đoan lời khai này đúng sự thật. Các lần Tòa mời làm việc ông nhận được giấy mời nhưng do ông bị bệnh nên không đến Tòa được. Ông không có ý kiến về việc vắng mặt của ông trong các lần Tòa án làm việc.

Người làm chứng bà P6 trình bày tại bản tự khai như sau: Khoảng năm 2003 đến năm 2004, bà có biết ông N1 bỏ ra 202 lượng vàng 9999 để nhận chuyển nhượng căn nhà 8,86m² trên phần diện tích 97,5m², thuộc thửa 35-1, tờ bản đồ số 16 (sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông N1 nhận chuyển nhượng này bà và tất cả các thành viên trong gia đình đều biết. Sau đó, ông N1 cho chị lớn trong gia đình là bà H1 đứng tên. Lý do để bà H1 đứng tên thì bà không được rõ. Bà cũng đã làm đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông N3 trình bày tại bản tự khai như sau: Ông và ông N1, bà H1 là anh chị em ruột trong gia đình có nguyên quán tại tỉnh Hà Tây cũ. Khoảng năm 1982, gia đình di cư vào Nam để làm ăn sinh sống (bà H1 vẫn còn ở quê). Đến khoảng năm 2002, do hoàn cảnh gia đình khó khăn ngoài Bắc, ông N1 và anh em gia đình ông có tạo điều kiện cho chị ruột là bà H1 chuyển vào Nam như các anh em. Ban đầu, do không có công việc ổn định nên ông N1 có cho 02 cháu là con của bà H1 được làm trong xưởng sản xuất nhỏ của gia đình. Năm 2004, ông biết ông N1 bỏ vốn đầu tư 202 lượng vàng 9999 để chuyển nhượng căn nhà 8,86m² trên phần diện tích 97,5m², thuộc thửa 35-1, tờ bản đồ số 16 (sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3 của ông T4. Việc ông N1 nhận chuyển nhượng này ông và các thành viên trong gia đình đều biết. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, do việc làm ăn có nhiều chuyển biến, ông N1 để cho bà H1 đứng tên giùm trên giấy để nhận chuyển nhượng phần nhà và đất này (gia đình vẫn thống nhất đây là tài sản của ông N1). Sau thời gian ông N1 và gia đình ông có yêu cầu bà H1 giao trả căn nhà trên lại cho ông N1 cũng như ông N1 sẽ hỗ trợ bà H1 chi phí quản lý, chi phí di dời cho bà H1 nhưng bà H1 và gia đình bà không đồng ý. Nay ông N1 khởi kiện yêu cầu bà H1 giao trả căn nhà trên, ông cho rằng hoàn toàn hợp tình, hợp lý và có đủ căn cứ để bà H1 giao trả căn nhà cho ông N1, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho ông N1.

Người làm chứng bà H6 trình bày tại bản tự khai như sau: Khoảng năm 2003 đến năm 2004, bà có biết ông N1 bỏ ra 202 lượng vàng 9999 để nhận chuyển nhượng căn nhà 8,86m² trên phần diện tích 97,5m², thuộc thửa 35-1, tờ bản đồ số 16 (sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông N1 nhận chuyển nhượng này bà và tất cả các thành viên trong gia đình đều biết. Sau đó ông N1 cho chị lớn trong gia đình là bà H1 đứng tên, lý do để bà H1 đứng tên là gì thì không được rõ. Bà cũng đã làm đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà C2 trình bày tại bản tự khai như sau: Khoảng năm 2003 đến năm 2004, bà có biết ông N1 bỏ ra 202 lượng vàng 9999 để nhận chuyển nhượng căn nhà 8,86m² trên phần diện tích 97,5m², thuộc thửa 35-1, tờ bản đồ số 16 (sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông N1 nhận chuyển nhượng này bà và tất cả các thành viên trong gia đình đều biết. Hiện nay căn nhà trên ai đứng tên hoặc có chuyển nhượng mua bán gì chưa thì bà không rõ do bà ở ngoài Bắc. Bà cũng đã làm đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông C3 trình bày tại bản tự khai như sau: Ông và ông N1, bà H1 là anh chị em ruột trong gia đình có nguyên quán tại tỉnh Hà Tây cũ, nay là Hà Nội. Khoảng năm 1982, gia đình ông di cư vào Nam để làm ăn sinh sống (bà H1 vẫn còn ở quê). Năm 2004, ông có biết ông N1 bỏ vốn đầu tư 202 lượng vàng 9999 để chuyển nhượng căn nhà 8,86m² trên phần diện tích 97,5m², thuộc thửa 35-1, tờ bản đồ số 16 (sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T4. Việc ông N1 nhận chuyển nhượng này ông và các thành viên trong gia đình đều biết, tại thời điểm nhận chuyển nhượng, do việc làm ăn có nhiều chuyển biến, ông N1 để cho bà H1 đứng tên giùm trên giấy để nhận chuyển nhượng phần nhà và đất này (gia đình vẫn thống nhất đây là tài sản của ông N1). Nay ông N1 khởi kiện yêu cầu bà H1 giao trả căn nhà trên hoàn toàn hợp tình, hợp lý và có đủ căn cứ để buộc bà H1 giao trả căn nhà cho ông N1, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho ông N1.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông N1 tự nguyện tăng thêm số tiền công sức gìn giữ tài sản cho bị đơn, sau khi trừ hết các chi phí liên quan chỉ còn yêu cầu bị đơn bà H1 và ông H3 phải hoàn trả số tiền là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Đồng thời, yêu cầu thời hạn thanh toán sau 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà H1 không đồng ý trả số tiền 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) cho nguyên đơn, chỉ đồng ý trả số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi liên quan ông V1 và bà N2 đều có yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông C3 và ông N3 đều có cùng ý kiến xác nhận ông N1 là người mua nhà 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ khoản 2 Điều 21, khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 244, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N1 đối với bị đơn bà H1 về việc đòi tài sản.

2. Buộc bị đơn bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H3 cùng có nghĩa vụ trả số tiền là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) cho ông N1, bao gồm: 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) là số tiền ông N1 đã bỏ ra mua nhà, đất và 8.200.000.000 đồng (tám tỷ hai trăm triệu đồng) là giá trị tài sản còn lại (đối với tài sản tại số 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận Quyền Sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 558/2003 do Ủy ban nhân dân quận Q3 cấp ngày 20/2/2003).

Thời điểm thanh toán: Sau 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bà H1 và ông H3 phải thanh toán số tiền nêu trên cho ông N1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 đối với nguyên đơn ông N1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo “Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất hai bên lập ngày 14/4/2016”.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản, chi phí đo vẽ, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của đương sự trong giai đoạn thi hành án, thời hạn thi hành án.

Ngày 07/6/2021, bị đơn bà H1 nộp Đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/12/2021, bà H1 có Đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận Giấy giao kèo ngày 14/4/2016 giữa ông N1, bà H1, ông H3, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021. Đồng thời, bị đơn bà H1 cung cấp 02 chứng cứ mới: Hợp đồng mua bán nhà 487 Đường Đ4, khu phố 3, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/9/2004, số công chứng 23589, quyền số 09 do Phòng Công chứng C4, TP.HCM chứng nhận giữa ông T4, bà L2 với ông H3, bà H1; Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 giữa ông N1, bà H1, ông H3 và có yêu cầu giám định chữ ký của ông N1 tại giấy giao kèo trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông N1 do ông L1 đại diện theo ủy quyền không rút yêu cầu khởi kiện. Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bản án dân sự sơ thẩm buộc bà H1, ông H3 trả cho ông N1 số tiền 10.000.000.000 đồng là tiền quy đổi giá trị nhà, đất 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn đúng pháp luật và hợp tình. Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn phản tố của bà H1 là hoàn toàn có cơ sở. Các chứng cứ bà H1 cung cấp tại cấp phúc thẩm không đủ cơ sở để xác định có việc thỏa thuận mua bán giữa ông N1 và bà H1 bởi lẽ: Không có việc ông N1 mua nhà cho bà H1 hay mua giùm hoặc cho mượn tiền mua nhà mà ông N1 nhờ bà H1, ông H3 đứng tên giùm; ông N1 không ký vào giấy giao kèo sang nhượng đất ngày 14/4/2016; các con của bà H1 không có sự liên quan và đóng góp vào việc chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp. Người làm chứng ông V1 xác nhận ông V1 là người soạn thảo Giấy giao kèo này nhưng không nhớ ngày soạn thảo, nhiều lần yêu cầu ông N1 ký tên nhưng ông N1 không muốn ký nhưng không biết bằng cách nào đó, ông V1 đã có được chữ ký giống chữ ký của ông N1 hoặc lừa ông N1 để có chữ ký trong văn bản này. Ông V1 luôn mong muốn bà H1 có nhà để ở, không chấp nhận cho những anh em khác ra Tòa làm chứng. Khi Tòa sơ thẩm yêu cầu nộp bản chính giấy giao kèo để thẩm định tính chính xác thì bà H1, ông V1 không giao nộp, chỉ nộp sau khi Tòa xét xử. Ngoài ra, ông P9 là con của bà H1 nên việc làm chứng của ông P9, ông V1 là không khách quan, đã có sự thiên vị cho bà H1. Về hình thức, nội dung giấy giao kèo nêu trên không hợp lệ, được lập không đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, nếu có thật

thì chỉ có 01 bản duy nhất chứ không phải 02 bản như nội dung của giấy giao kèo ghi nhận. Theo nội dung giấy giao kèo thì ông H3, bà H1 phải thanh toán cho ông N1 2.000.000.000 đồng trong vòng 07 ngày kể từ ngày giao kèo được xác lập. Tuy nhiên, cho đến nay ông H3, bà H1 chưa thực hiện đúng thỏa thuận này. Giấy giao kèo bán đất ngày 04/3/2020 của bà H1, ông H3 lập sau khi ông N1 khởi kiện và việc khởi kiện này không liên quan gì đến việc sang nhượng hay mong muốn trả tiền của bà H1, ông H3. Căn cứ Điều 127, 129 Bộ luật Dân sự, thỏa thuận tại Giấy giao kèo ngày 14/4/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép, không tuân thủ quy định về hình thức. Kết luận giám định ngày 12/01/2022 xác định đúng chữ ký của ông N1 tại Giấy giao kèo ngày 14/4/2016 là xâm phạm đến quyền khởi kiện bổ sung hủy giấy giao kèo của ông N1. Căn cứ Điều 287 Bộ luật Tố tụng dân sự, người đại diện theo ủy quyền của ông N1 đề nghị Hội đồng xét xử không xem giấy giao kèo này là chứng cứ của vụ án. Nếu xem là chứng cứ thì buộc lòng phải hủy bản án dân sự sơ thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông N1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà H1 do bà N2 đại diện theo ủy quyền kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư T3 trình bày:

Năm 2001, gia đình bà H1 từ Bắc vào Nam làm việc cho ông N1, được ông N1 cho ở trong nhà kho nên việc sinh hoạt của gia đình bà H1 rất khó khăn. Ngày 03/9/2004, tại Phòng Công chứng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng bà H1 và ông H3 mua nhà, đất số 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T4, bà L2 với giá 200.000.000 đồng. Do không có tiền mặt sẵn để thanh toán nên vợ chồng bà H1 nhờ ông N1 ứng số tiền này để thanh toán. Phần tiền này gia đình bà H1 thanh toán dần cho ông N1 bằng tiền lương hàng tháng khi làm việc cho ông N1 và chỉ được ông N1 trả bằng $\frac{1}{2}$ số tiền lương thực tế. Ngay sau khi mua nhà, gia đình bà H1 đã nhận nhà và sống ổn định cho đến nay. Từ ngày 21/9/2004, vợ chồng bà H1, ông H3 đã được Ủy ban nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động thay đổi về chủ sở hữu. Do đó, việc nguyên đơn ông N1 cho rằng vợ chồng bà H1, ông H3 đứng tên giùm ông là không đúng.

Ngày 14/4/2016, anh chị em bà H1 họp thống nhất, lập “Giấy giao kèo sang nhượng nhà, đất” nhằm có văn bản chính thức việc cản trừ tiền công lao

động, tiền nhờ ông N1 đứng ra thanh toán tiền mua nhà và phần quyền hương hỏa của bà H1 tại Hà Nội. Vợ chồng bà H1 còn phải thanh toán cho ông N1 số tiền 2.000.000.000 đồng là đủ. Giấy giao kèo này được lập thành 02 bản, ông N1 giữ 01 bản, ông V1 - Người làm chứng giữ 01 bản nên bà H1 không có bản chính chứng cứ này giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm. Do việc bán đất của bà H1 tại Hà Nội không suôn sẻ nên bà H1 có chậm thanh toán cho ông N1 số tiền đã thỏa thuận. Ông N1 cũng hiểu nguyên nhân của việc chậm thanh toán nên không hỏi thúc gì. Sau khi mua nhà, bà H1 được ông V1 cho vay tiền và các con cùng đóng góp đã dỡ bỏ căn nhà cấp 4 khi mua, xây mới căn nhà theo hiện trạng hôm nay. Các con ông H3, bà H1 đã cùng thỏa thuận và thống nhất để ông H3, bà H1 đứng tên trên giấy chứng nhận nhà, đất 487 Đường Đ4 và toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến căn nhà, không thắc mắc, khiếu nại gì. Trong suốt quá trình xây nhà, ông N1 không phản đối hay có ý kiến gì. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông N1, ông N3, ông C3 cho rằng ông N1 mua nhà nhờ bà H1 đứng tên giùm, xác định giá nhà lúc mua 1.800.000.000 đồng và áp dụng Án lệ số 02/2016/AL buộc ông H3, bà H1 trả cho ông N1 giá trị nhà, đất tranh chấp là 10.000.000.000 đồng là vi phạm pháp luật, chưa xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà H1. Giữa ông N1 và bà H1 chưa từng có sự thỏa thuận về việc đứng tên giùm.

Ngày 13/01/2011, ông H3 và bà H1 đã thế chấp nhà, đất 487 Đường Đ4 cho bà C4 vay tiền tại Ngân hàng Q6. Sự kiện này đã chứng minh nhà, đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông H3, bà H1.

Do bà H1 đã lớn tuổi, là nông dân không hiểu biết pháp luật, trình độ văn hóa thấp - Lớp 3/12, sống tình cảm do quá tin người. Khi giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà H1 không có Luật sư bảo vệ, không được giải thích pháp luật nên đã ký vào nhiều biên bản không đúng với ý chí của bà H1, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cả gia đình bà H1.

Căn cứ Kết luận giám định số 415/C09B ngày 12/01/2022 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an; căn cứ các Điều 3, 116, 117, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cho bà H1 và ông H3 trả cho ông N1 số tiền 2.000.000.000 đồng thành nhiều đợt theo thỏa thuận tại Giấy giao kèo sang nhượng nhà, đất ngày 14/4/2016 và không áp dụng lãi suất vì có lỗi của ông N1

không chịu nhận tiền, không thừa nhận chữ ký tại giấy giao kèo nên việc bà H1 chậm thanh toán là do lỗi của đôi bên.

Kiểm sát viên - 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 tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy nguyên đơn ông N1 không chứng minh được nhà, đất 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông N1 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Kết luận giám định số 415/C09B ngày 12/01/2022 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an, có cơ sở chấp nhận một phần phản tố của bị đơn bà H1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N1 về việc buộc bà H1 và ông H3 cùng có nghĩa vụ trả cho ông N1 số tiền 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng); chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà H1 và ông H3 phải trả cho ông N1 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) theo thỏa thuận tại Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 và tiền lãi chậm trả từ ngày 22/4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà H1 thực hiện trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2] Việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 2 và 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 là phù hợp quy định nên được thống nhất chấp nhận.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H4, bà H5 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Người làm chứng ông T4, bà P6, bà H6, bà C2, ông C3 có văn bản nêu ý kiến và bản cam kết những lời trình bày đúng sự thật khách quan, yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H1:

[2.1] Nguyên đơn ông N1 do ông L1 đại diện theo ủy quyền cho rằng: Ngày 01/9/2004, ông N1 có thỏa thuận ông N1 nhận chuyển nhượng nhà, đất 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T4. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 202 lượng vàng SJC, có quy đổi bằng đồng Việt Nam nhưng ông N1 không nhớ chính xác số tiền cụ thể, ước tính khoảng 1.800.000.000 đồng. Ngày 01/9/2004, ông N1 đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với ông T4 và ông N1 đã đặt cọc cho ông T4 10 lượng vàng SJC nhưng hiện nay ông N1 không còn lưu giữ hợp đồng. Ngày 03/9/2004, sau khi ông T4, bà L2 với bà H1, ông H3 ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng thì ông N1 có thanh toán tiếp cho ông T4 190 lượng vàng SJC, còn giữ lại 02 lượng vàng SJC khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu sẽ thanh toán hết. Việc thanh toán vàng khi mua bán nhà ông N1 không cho ông T4 ký nhận. Sau khi mua nhà, ông N1 đã nhờ vợ chồng bà H1, ông H3 đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Từ năm 2017, ông N1 yêu cầu bà H1 ông H3 trả lại nhà hoặc thanh toán tiền mua nhà cho ông nhưng bà H1 không thực hiện và không có câu trả lời cụ thể.

[2.2] Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ngày 3/9/2004 được Phòng Công chứng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 23589, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông T4, bà L2 với ông H3, bà H1, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: Nhà đất 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh do ông H3, bà H1 nhận chuyển nhượng của ông T4, bà L2 với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ngày 21/9/2004, ông H3, bà H1 được Ủy ban nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật thay đổi về chủ sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc

số 558/2003 do Ủy ban nhân dân huyện H7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/02/2003. Ngày 13/01/2011, ông H3, bà H1 đã thế chấp nhà, đất nêu trên để đảm bảo khoản vay cho bà C4 tại Ngân hàng Q6 và đã xóa đăng ký thế chấp ngày 10/5/2012.

[2.3] Theo sự thừa nhận của các đương sự, từ khi ký hợp đồng mua bán nhà cho đến nay, gia đình bà H1 đã dọn về cư trú tại nhà, đất 487 Đường Đ4 và bà H1, ông H3 đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà, đất cho cơ quan có thẩm quyền cho đến nay. Ngày 31/3/2017, ông H3, bà H1 đã được Ủy ban nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số 1616/GPXD-UBND được phép xây dựng nhà ở theo hiện trạng. Theo nguyên đơn ông N1, từ năm 2017 khi bà H1 xây nhà, ông N1 có đến gặp yêu cầu bà H1 trả tiền mua nhà hoặc trả lại nhà nhưng bà H1 xin ông cho xây nhà để ở, không trả lời dứt khoát trả tiền hay trả nhà. Do mối quan hệ trong gia đình nên ông N1 không ngăn cản việc vợ chồng bà H1 tháo bỏ toàn bộ nhà cũ, xây dựng nhà mới có kiến trúc như hiện nay. Hội đồng xét xử nhận thấy: Từ tháng 9 năm 2004, gia đình bà H1 đã vào cư trú tại nhà 487 Đường Đ4. Đến tháng 3 năm 2017, bà H1, ông H3 xây dựng mới căn nhà 487 Đường Đ4 nhưng ông N1 không phản đối. Đến tháng 01 năm 2020, ông N1 yêu cầu Ủy ban nhân dân phường P4, quận Bình Bình giải quyết tranh chấp. Ông N1 khởi kiện tranh chấp đòi tài sản là giá trị nhà, đất 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông N1 không C3 cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sở hữu nhà, đất nêu trên thuộc về ông N1 theo quy định tại các Điều 166, 221, 223 Bộ luật Dân sự và các quy định khác có liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu. Ngoài ra, ông N1 không C3 cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh năm 2004 ông đã nhờ bà H1, ông H3 đứng tên giùm khi nhận chuyển nhượng nhà, đất 487 Đường Đ4. Căn cứ khoản 1 Điều 91, khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Căn cứ Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/2006/HNGĐ-ST-TL ngày 20/01/2006 của Tòa án nhân dân Quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận sự thuận tình ly hôn giữa ông N1 và bà H5. Về tài sản chung: Hai bên khai không có. Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông N1 trình bày nhà, đất 487 Đường Đ4 do ông mua từ năm 2004, trước khi ông N1, bà H5 ly hôn. Tuy nhiên, thời điểm thuận tình ly hôn thì ông N1, bà H5 khai tài sản chung không có. Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 cho rằng: Khi ly hôn nếu ông N1, bà H5 không tranh chấp tài sản chung thì Tòa án sẽ ghi nhận tài sản chung không có. Lời trình bày này của người đại diện theo ủy quyền của ông N1 là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Theo lời trình bày của nguyên đơn và sự thừa nhận của bị đơn thì ông N1 là người trả tiền mua nhà, đất 487 Đường Đ4. Tuy nhiên, các đương sự

không thống nhất số tiền ông N1 đã bỏ ra để mua nhà, đất nêu trên. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông N1 và người làm chứng ông N3 trình bày: Năm 2004, ông N1 có bỏ ra 202 lượng vàng 9999 để mua, nhà đất 487 Đường Đ4. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người làm chứng ông N3 trình bày: Năm 2004, ông N1 có bỏ ra 202 lượng vàng SJC để mua, nhà đất 487 Đường Đ4. Như vậy, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông nguyên đơn và người làm chứng ông N3 trong quá trình giải quyết vụ án không thống nhất. Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ngày 03/9/2004, sổ công chứng 23589, quyển số 09 do Phòng Công chứng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa ông T4, bà L2 với ông H3, bà H1; căn cứ điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: Giá trị nhà, đất 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm ký hợp đồng mua bán ngày 03/9/2004 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[2.6] Căn cứ Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 có nội dung: “Ông N1 đồng ý nhượng lại phần đất và căn nhà gắn liền với đất số 487 Đường Đ4, Phường P4, Quận Q3, TP.HCM cho ông bà H3 + H1 cùng các con với giá 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Với giá thỏa thuận trên đã bao gồm cả đất hương hỏa của cha mẹ để lại tại Hà Nội nơi bà H1 sinh ra. Tính từ hôm nay tới mãi mãi về sau bà H1 không có quyền đòi hỏi, khiếu kiện, vướng mắc gì về quyền lợi của mình tại Hà Nội và TP.HCM. Khi ông N1 cùng gia đình có yêu cầu ký xác nhận về nhà đất tại Hà Nội bà H1 phải vui vẻ ký xác nhận mà không đòi hỏi bất cứ điều kiện nào. Ông H3 cùng bà H1 có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền trên cho ông N1 trong vòng 07 ngày kể từ ngày giao kèo này được các bên đồng ý ký tên”. Ngày 14/4/2016, các con bà H1 đã có văn bản thỏa thuận thống nhất để ông H3, bà H1 đứng tên trên giấy chứng nhận và hoàn trả ông N1 số tiền 2.000.000.000 đồng như thỏa thuận.

[2.7] Hợp đồng mua bán nhà ngày 03/9/2004, sổ công chứng 23589, quyển số 09 do Phòng Công chứng C4 chứng nhận giữa ông T4, bà L2 với ông H3, bà H1 và Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 do bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm được xem là giao dịch dân sự và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp xét xử phúc thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của ông nguyên đơn cho rằng: Giả sử giấy giao kèo này có thật thì thời điểm ông N1 ký giấy giao kèo này là bị ông V1 lừa dối, đe dọa, cưỡng ép nhưng không C3 cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không xem giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 là chứng cứ của vụ án; nếu xem là chứng cứ thì yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích hợp

pháp của ông nguyên đơn. Xét thấy yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không phù hợp với quy định của các Điều 91, 93 và Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Ông N1 không thừa nhận chữ ký của ông tại Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016. Căn cứ Kết luận giám định số 415/C09B ngày 12/01/2022 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an đã xác định: “Chữ ký đứng tên N1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên N1 trên 33 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M33 là do cùng một người ký ra”. Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông N1 đã ký Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 với bà H1 và ông H3. Khi ông N1 và bà H1, ông H3 ký giấy giao kèo này, các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 có hiệu lực pháp luật. Thời điểm ký giấy giao kèo, nhà đất 487 Đường Đ4 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông H3, bà H1. Do đó, Ông H3, bà H1 có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông N1 trong vòng 07 ngày kể từ ngày giao kèo (14/4/2016) nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.9] Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Ngày 04/3/2020, ông H3 và bà H1 đã chuyển nhượng được quyền sử dụng đất thừa kế của ông H3 tại Hà Nội và đến trả số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho ông N1 nhưng ông N1 không đồng ý nhận nên bà H1 không có lỗi trong việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông N1. Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo thỏa thuận tại Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016, bà H1 và ông H3 có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho ông N1 trong vòng 07 ngày kể từ ngày giao kèo. Do ông H3, bà H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền và không C3 cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ông N1 không đồng ý nhận số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) như thỏa thuận nên bà H1, ông H3 phải có trách nhiệm trả số tiền trên cho ông N1 một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và phải trả lãi trên số tiền chậm trả từ ngày 22/4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (24/5/2021) là: $(2.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{tháng}) \times 61 \text{ tháng} 02 \text{ ngày} = 1.017.534.246 \text{ đồng}$ (một tỷ không trăm mười bảy triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng) theo quy định tại khoản 1 và 3 Điều 440, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Tổng số tiền bà H1 và ông H3 phải trả cho ông N1 là: 2.000.000.000 đồng + 1.017.534.246 đồng = 3.017.534.246 đồng (ba tỷ không trăm mười bảy triệu

năm trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định phần đất hương hỏa của cha mẹ ông N1, bà H1 để lại chưa phân chia, các bên không có tranh chấp gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là chưa phù hợp. Khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18/6/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ khẳng định: “Khi xét xử, Thẩm phán, Hội thẩm phải nghiên cứu, áp dụng án lệ, bảo đảm những vụ việc có tình huống pháp lý tương tự thì phải được giải quyết như nhau”. Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung của Án lệ số 02/2016/AL được thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 không có tình huống pháp lý tương tự nội dung vụ án này nên không có cơ sở để áp dụng.

[5] Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự.

[6.1] Nguyên đơn ông N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6.2] Bị đơn bà H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H3 thuộc diện người cao tuổi, có Đơn xin miễn án phí nên được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 26, khoản 2 Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Các Điều 116, 117, 119, 166, 221, 223, khoản 1 và 3 Điều 440, Điều 357, Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014;

Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N1 về việc buộc bị đơn bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H3 cùng có nghĩa vụ trả số tiền là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) cho ông N1 sau 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bao gồm: 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) là số tiền ông N1 đã bỏ ra mua nhà, đất và 8.200.000.000 đồng (tám tỷ hai trăm triệu đồng) là giá trị tài sản còn lại của bất động sản số 487 Đường Đ4, phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 558/2003 do Ủy ban nhân dân huyện H7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/02/2003.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1.

Bà H1, ông H3 phải trả cho ông N1 tổng số tiền 3.017.534.246 đồng (ba tỷ không trăm mười bảy triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng), bao gồm: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) theo thỏa thuận tại Giấy giao kèo sang nhượng nhà đất ngày 14/4/2016 và 1.017.534.246 đồng (một tỷ không trăm mười bảy triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng) tiền lãi chậm trả. Thời hạn trả: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản, chi phí đo vẽ tài sản tranh chấp do nguyên đơn ông N1 tự nguyện chịu. Ông N1 đã nộp đủ các chi phí này.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N1 phải chịu 114.982.465 đồng (một trăm mười bốn triệu chín trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N1 đã nộp tổng số tiền là 70.364.890 đồng (bảy mươi triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm chín mươi đồng) đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0062388 ngày 09/11/2020 số tiền là 60.064.890 đồng (sáu mươi triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm chín mươi đồng); Biên lai số 0065488 ngày 15/5/2020 số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); Biên lai số 0064955 ngày 14/02/2020 số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) cùng của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N1 còn phải nộp 44.617.575 đồng (bốn mươi bốn triệu sáu trăm mười bảy nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H1, ông H3 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

8. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- 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 Q3;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Q3;
- Đương sự;
- Lưu (T18).

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

Phạm Thị Thanh Trúc