

Bản án số: 140/2019/DS-PT

Ngày: 28 - 02 - 2019

V/v tranh chấp về hợp đồng cho mượn nhà, tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu.

**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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Ưông Văn Tuấn

Bà Vũ Thị Xuân Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – 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 Diễm - Kiểm sát viên.

Từ ngày 21/02/2019 đến ngày 28/02/2019, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 601/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2018, về: “Tranh chấp về hợp đồng cho mượn nhà, tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 372/2018/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3611/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 473/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Bà Cao Hà Phương B, sinh năm 1992; địa chỉ: đường LL, Phường A1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: ĐC, thành phố KT, tỉnh Kon Tum; địa chỉ liên hệ: Đường MP, Phường

B1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 03/10/2018 tại Văn phòng Công chứng DS, chứng nhận số 00031153, quyền số 10). Có mặt.

2. *Bị đơn:* **Bà Lâm Kim D**, sinh năm 1960; địa chỉ: Đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Văn E, sinh năm 1953; địa chỉ: Đường ND, Phường D1, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 07/9/2017 tại Văn phòng Công chứng DK, chứng nhận số 012192, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1958;

3.2. Bà Lâm Nguyễn Hồng H, sinh năm 1987;

3.3. Ông Lâm Nguyễn Đăng I, sinh năm 1998;

3.4. Ông Huỳnh Ngọc K, sinh năm 1985;

3.5. Ông Lâm Hoài Đức L, sinh năm 1984;

3.6. Bà Võ Thị M, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà H, ông I, ông K và bà M: Bà Lâm Kim D, sinh năm 1960; địa chỉ: 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 09/9/2017 tại Văn phòng Công chứng CL, chứng nhận số 008828, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt.

3.7. Trẻ Lâm Võ Đăng N, sinh năm 2005; người đại diện hợp pháp của trẻ N: Ông Lâm Hoài Đức L và bà Võ Thị M, cùng địa chỉ: 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt;

3.8. Trẻ Huỳnh Lâm Đăng O, sinh năm 2009; người đại diện hợp pháp của trẻ O: ông Huỳnh Ngọc K và bà Lâm Nguyễn Hồng H; cùng địa chỉ: 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt;

3.9. Ông Cao Minh P, sinh năm 1962; địa chỉ: 89C đường LL, Phường A1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Nguyễn Văn C sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: ĐC, thành phố KT, tỉnh Kon Tum; địa chỉ liên hệ: 412 đường MP, Phường B1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 02/10/2018 tại Văn phòng Công chứng DS, chứng nhận số 00031149, quyền số 10). Có mặt;

3.10 Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phí Đình Q – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai Quận A (Giấy ủy quyền số 18531/VPĐK-KTTT ngày 24/11/2014). Có đơn xin vắng mặt;

3.11. Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh; trụ sở: 94-96 đường Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hà Hồng – Trưởng Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1978; (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2019). Có đơn xin vắng mặt.

4. *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1963; địa chỉ: Đường BT, Phường E1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. *Trong đơn khởi kiện ngày 09/6/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/4/2014 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Cao Hà Phương B cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 27/7/2012, ông Cao Minh P là cha của bà Cao Hà Phương B có thỏa thuận với bà Lâm Kim D để mua căn nhà tại địa chỉ số 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời ông P cho bà B ký kết hợp đồng mua bán nhà với bà Lâm Kim D. Đây là tài sản hợp pháp của bà Cao Hà Phương B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 803383, số vào sổ CH 00385 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 01/12/2011 cho bà Lâm Kim D và được cập nhật chuyển nhượng cho bà Cao Hà Phương B vào ngày 24/8/2012.

Cùng ngày, bà B và bà D có ký kết “Hợp đồng mượn nhà” được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 022856 quyển số 7 ngày 27/7/2012. Nội dung là bên A (bên cho mượn nhà) tức bà Cao Hà Phương B đồng ý cho bên B (bên mượn nhà) tức bà Lâm Kim D mượn một phần thuộc sở hữu của bên A trong căn nhà 173B đường BC với mục đích là làm nhà ở, thời hạn mượn là 10 năm, bắt đầu từ ngày 27/7/2012. Tuy nhiên thực tế là hai bên thỏa thuận thuê nhà, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng.

Ngày 26/11/2012, người đại diện theo ủy quyền của bà B là ông Đồng Đăng V có gửi báo phát văn bản “Thông báo đòi lại nhà cho mượn” cho bà Lâm Kim D.

Sau đó ông Nguyễn Văn G là chồng của bà D có viết “Giấy cam kết” xác nhận còn nợ 3 tháng tiền nhà là 18.000.000 đồng và hẹn đến ngày 15/12/2012 sẽ trả. Ngày 16/12/2012 bà D có gửi 24.000.000 đồng tiền thuê nhà. Vợ chồng bà D đã trả tiền thuê nhà được 5 tháng, tổng cộng là 30.000.000 đồng thì ngưng không trả nữa.

Do bà D vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nên bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cho mượn nhà giữa bà B và bà D với lý do tại thời điểm ký kết hợp đồng cho mượn nhà thì bà B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là không đúng quy định của pháp luật; tuyên bố chấm dứt thỏa thuận cho thuê nhà ở giữa bà B và bà D; buộc bà D có nghĩa vụ trả lại nhà cho bà B. Đồng thời, yêu cầu bà D có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 27/01/2013 đến ngày 05/10/2018 là 68 tháng 08 ngày, nguyên đơn tự nguyện làm tròn là 68 tháng: 68 tháng x 6.000.000 đồng = 408.000.000 đồng.

2. Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 13/5/2016, các bản tự khai và biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án bà Lâm Kim D lần lượt trình bày như sau:

- “Bản tự khai” ngày 25/7/2013, “Biên bản hòa giải” các ngày 25/7/2013, 06/11/2013, bà D khai: Vào năm 2009, bà có mượn của ông Cao Minh P số tiền vàng có tính lãi 1,5%/tháng. Đến năm 2012, tổng số tiền bà nợ ông P là 2.600.000.000 đồng, do làm ăn thất bại nên bà bàn với ông P giải quyết số nợ trên bằng cách bán căn nhà của bà cho ông P để trừ nợ; hai bên thống nhất trị giá căn nhà là 2.200.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng, ông P cho con gái là Cao Hà Phương B đứng tên nhà; cùng ngày bà có đề nghị ông P ký hợp đồng cho vợ chồng bà mượn nhà trong hạn 10 năm để gia đình bà yên ổn làm ăn, khi cần lấy lại thì phải báo trước 02 năm. Bà xác định, hai bên ký hợp đồng mượn nhà nhưng thực chất là hai bên thỏa thuận thuê nhà và việc thuê nhà không lập văn bản, không có hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng mượn nhà, bà có trả tiền thuê nhà từ tháng 8 đến tháng 12/2012 là 5 tháng, mỗi tháng 6.000.000 đồng, tổng cộng là 30.000.000 đồng. Từ tháng 01/2013, do không có khả năng trả tiền nhà nên bà B khởi kiện đòi lại nhà. Bà đồng ý trả lại nhà nhưng đề nghị cho thời gian 02 năm kể từ ngày 06/11/2013.

- “Biên bản hòa giải” ngày 20/12/2013: Bà D tiếp tục xác định hai bên ký kết “Hợp đồng mượn nhà” nhưng thực chất hai bên thỏa thuận thuê nhà và việc cho thuê nhà không lập văn bản và không có hợp đồng. Bà đồng ý trả lại nhà nhưng đề nghị cho thời gian 02 năm kể từ ngày 06/11/2013. Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án cho bà thời gian 15 ngày để hai bên hủy “Hợp đồng mượn nhà” đã ký kết và lập “Hợp đồng cho thuê nhà”.

- Tại “Biên bản hòa giải” ngày 27/3/2015 bà D trình bày: Trước đây bà có vay tiền của bà Nguyễn Thị U nhiều lần và có thế chấp giấy tờ căn nhà 173B đường BC, Phường K1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Do không có khả năng trả tiền cho bà U nên bà U có đề nghị sang nợ gốc và lãi cho ông Cao Minh P, bà D đồng ý ký hợp đồng mua bán nhà với con ông P là Cao Hà Phương B với điều kiện ông P phải để cho bà ở lại căn nhà trên trong thời hạn 10 năm. Bà và bà B đã ký kết “Hợp đồng mua bán nhà”, “Hợp đồng cho mượn nhà”. Thực chất gia đình bà vẫn ở căn nhà trên từ trước đến nay, hai bên không lập biên bản giao nhà và bà B vẫn chưa trả đủ tiền mua nhà là 2.200.000.000 đồng. Nếu bà B yêu cầu hủy hợp đồng mượn nhà thì bồi thường cho bà, còn tiếp tục hợp đồng mua bán nhà phải trả tiền 2.200.000.000 đồng. Đồng thời bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giả cách giữa bà và bà Cao Hà Phương B được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 022855 ngày 27/7/2012.

- Tại “Biên bản hòa giải” ngày 13/01/2016 bà D trình bày: Không đồng ý với yêu cầu đòi tiền thuê nhà và hủy hợp đồng cho mượn nhà của nguyên đơn đối với bà.

- Tại “Đơn yêu cầu phản tố” ngày 13/5/2016 bà Lâm Kim D yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu cụ thể là tuyên hủy “Hợp đồng mua bán nhà

ở” ký kết giữa bà Lâm Kim D và bà Cao Hà Phương B được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 022855 ngày 27/7/2012.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn G trình bày tại “Bản ý kiến trong phiên hòa giải ngày 27/3/2015” được Văn phòng Công chứng CL chứng thực ngày 04/4/2015 như sau: Ông là chồng của bà Lâm Kim D, ông không đồng ý yêu cầu trả nhà của bà Cao Hà Phương B vì bà B chưa trả đủ tiền mua nhà cho bà D. Ông xác định về “Hợp đồng cho mượn nhà” giữa bà D và bà Cao Hà Phương B thực chất là biến tướng từ hợp đồng mua bán nhà giả cách ngày 27/7/2012 vì bà D có vay tiền của bà Nguyễn Thị U và thế chấp nhà cho bà U.

3.2. Bà Lâm Nguyễn Hồng H, ông Lâm Hoài Đức L, ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị M cùng trình bày tại “Bản ý kiến trong phiên hòa giải ngày 27/3/2015” được Văn phòng Công chứng CL chứng thực ngày 04/4/2015 như sau: Các ông bà không đồng ý yêu cầu trả nhà của bà Cao Hà Phương B vì bà B chưa trả đủ tiền mua nhà cho bà D. Các ông bà H, L, K và M xác định về “Hợp đồng cho mượn nhà” giữa bà D và bà Cao Hà Phương B thực chất là biến tướng từ hợp đồng mua bán nhà giả cách ngày 27/7/2012 vì bà D có vay tiền của bà Nguyễn Thị U và thế chấp nhà cho bà U.

3.3. Ông Cao Minh P (có ông Trần Tấn X đại diện theo ủy quyền) trình bày tại “Bản tự khai” ngày 13/01/2016 như sau: Ông là cha của bà Cao Hà Phương B, trước đây ông có thỏa thuận với bà Lâm Kim D mua căn nhà 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để trừ khoản nợ 2.600.000.000 đồng mà bà D nợ ông. Hai bên thỏa thuận trị giá căn nhà, đất là 2.200.000.000 đồng và ông để cho con gái là Cao Hà Phương B trực tiếp ký kết hợp đồng mua bán nhà với bà D vào ngày 27/7/2012 tại Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh; cùng ngày con ông và bà D có ký hợp đồng cho mượn nhà, thời hạn 10 năm nhưng thực chất là các bên thỏa thuận thuê nhà, giá thuê mỗi tháng 6.000.000 đồng. Ông có nhận của bà D tiền thuê nhà từ tháng 8/2012 đến tháng 12/2012, tổng cộng 5 tháng là: 5 tháng x 6.000.000 đồng = 30.000.000 đồng. Sau đó bà D không TA toán tiền thuê nhà nữa nên con ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cho mượn nhà và yêu cầu bà D trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2013 đến nay. Ông đồng ý với yêu cầu của bà B đối với bà D và không có ý kiến gì khoản nợ mà bà D trình bày.

3.4. Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (ủy quyền cho ông Phí Đình Q đại diện) trình bày tại “Bản tự khai” ngày 28/6/2016 như sau: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận A xác định bà Lâm Kim D chuyên nhượng căn nhà 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Cao Hà Phương B và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận A) cập nhật biên động ngày 24/8/2012 trên giấy chứng nhận số BE 803383, số vào sổ cấp GCN: CH00385 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 01/12/2011 là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật.

3.5. Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim T đại diện) trình bày tại “Bản tự khai” ngày 28/11/2016 như sau: Vào thời điểm công chứng “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” số 022855 giữa bà Lâm Kim D và bà Cao Hà Phương B và “Hợp đồng mượn nhà” số 022856 giữa bà Cao Hà Phương B và bà Lâm Kim D do Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận cùng ngày 27/7/2012, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật có liên quan.

Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người 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 các hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng nên Phòng Công chứng II không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. *Người làm chứng* - Bà Nguyễn Thị U trình bày tại “Bản tự khai” và “Biên bản ghi nhận sự việc” ngày 13/01/2016 như sau: Trước đây bà có cho bà Lâm Kim D vay tiền, do đã lâu nên bà không nhớ rõ vào thời gian nào và số tiền là bao nhiêu. Số tiền bà cho bà D vay có một phần là tiền của ông Cao Minh P nhưng bà là người trực tiếp đứng ra thực hiện giao dịch ký kết với bà D. Để đảm bảo cho khoản vay, bà D có thể chấp cho bà giấy tờ căn nhà số 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc vay tiền và thế chấp giấy tờ nhà có lập hợp đồng có công chứng, sau đó do cần tiền nên bà có thỏa thuận với bà D, ông P để ông P trả lại cho bà phần tiền của bà và chuyển giao số nợ trên cho ông P trực tiếp thực hiện giao dịch với bà D. Các bên đã thực hiện hủy hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà tại Phòng Công chứng. Đồng thời, ông P để cho con gái ông là Cao Hà Phương B ký kết hợp đồng mua bán nhà với bà D. Sau đó, bà không còn liên quan đến vụ việc nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 372/2018/DS-ST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

1. *Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.*

2. *Tuyên bố “Hợp đồng mượn nhà” số 022856 được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Cao Hà Phương B và bà Lâm Kim D là vô hiệu.*

3. *Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm Kim D về việc tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” số 022855 được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Lâm Kim D và bà Cao Hà Phương B là vô hiệu.*

4. *Bà Lâm Kim D có nghĩa vụ trả cho bà Cao Hà Phương B số tiền thuê nhà còn thiếu và tiền hưởng lợi từ việc xác lập giao dịch dân sự vô hiệu là 408.000.000 đồng (bốn trăm lẻ tám triệu đồng).*

Trường hợp bà Lâm Kim D chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản nợ; nếu không có thỏa thuận thì lãi suất được xác định bằng 10%/năm tính trên số nợ còn thiếu tại thời điểm trả nợ.

5. Bà Lâm Kim D, ông Nguyễn Văn G, bà Lâm Nguyễn Hồng H, ông Lâm Nguyễn Đăng I, ông Huỳnh Ngọc K, ông Lâm Hoài Đức L, bà Võ Thị M và hai trẻ Lâm Võ Đăng N (có cha mẹ là ông I và bà M là người đại diện theo pháp luật) trẻ Huỳnh Lâm Đăng O (có cha mẹ là ông Huỳnh Ngọc K và bà Lâm Nguyễn Hồng H là người đại diện theo pháp luật) có nghĩa vụ giao trả ngay căn nhà tại địa chỉ số 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Cao Hà Phương B.

6. Về án phí:

Bà Lâm Kim D phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 20.320.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng); án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng); tổng cộng là 20.520.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0003040 ngày 06/6/2016. Bà D còn phải nộp 20.320.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà Cao Hà Phương B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.750.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2011/08514 ngày 18/6/2013 và AC/2011/09778 ngày 12/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 22/10/2018, nguyên đơn là bà Lâm Kim D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Lê Văn E là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Lâm Kim D trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo như sau:

Bị đơn yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Hiện nay, bà Lâm Kim D đang tiếp tục nộp đơn tố giác tội phạm đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh, đối với hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Cao Minh P, bà Cao Hà Phương B (đơn tố giác lần thứ hai). Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí

Minh vẫn chưa có kết quả xử lý đơn tố giác tội phạm của bà D. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì khi cần đợi kết quả giải quyết vụ án khác có liên quan hoặc sự việc được pháp luật quy định là phải do cơ quan, tổ chức khác giải quyết trước mới giải quyết được vụ án, thì Tòa án ra quyết định tạm đình chỉ. Như vậy, lẽ ra cấp sơ thẩm ra quyết định tạm đình chỉ vụ án theo quy định nói trên, nhưng cấp sơ thẩm lại căn cứ công văn số 599/CV ngày 20/03/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh để cho rằng việc tố giác tội phạm của bà D đã được giải quyết nên đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, trong khi hồ sơ vụ án không có công văn này. Mặt khác, tại phiên tòa có sự thay đổi thành viên Hội đồng xét xử so với Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng hồ sơ không có quyết định phân công Hội thẩm nhân dân khác thay thế. Hơn nữa, vụ án có người chưa thành niên tham gia tố tụng thì theo quy định phải có Hội thẩm nhân dân là người đã hoặc đang công tác tại Đoàn Thanh niên hoặc Hội Liên hiệp Phụ nữ nhưng Quyết định xét xử không ghi nghề nghiệp của những người này, nên không biết họ có đã và đang công tác tại các cơ quan nói trên hay không, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Nếu không chấp nhận hủy án sơ thẩm như tôi vừa trình bày, thì đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mượn nhà và thỏa thuận cho thuê nhà giữa bà B và bà D vô hiệu, nhưng lại buộc bà D phải trả cho bà B số tiền 408.000.000 đồng tiền thuê nhà là không đúng, vì theo quy định của pháp luật thì khi hợp đồng vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo quy định tại Điều 93 Luật Nhà ở và Bộ luật dân sự, nếu cho rằng hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực thì đương nhiên hợp đồng mượn nhà có hiệu lực, không vô hiệu như án sơ thẩm nhận định. Bà B mua nhà nhưng không hề xem nhà, bà B cho rằng có sự cản nợ thì phải có biên bản cản nợ. Nếu cho rằng việc cản nợ thực hiện ngay khi ký hợp đồng mua bán nhà (ngày 27/7/2012) thì cùng ngày này bà D phải ký nhận nợ số nợ còn lại 420.000.000 đồng với ông Cao Minh P, nhưng mãi đến ngày 10/9/2012 ông P mới yêu cầu bà B viết giấy nợ này.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn cũng thừa nhận là việc mua bán nhà để cản trừ nợ nhưng cấp sơ thẩm lại cho rằng hành vi này không được pháp luật cấm. Căn cứ Điều 143 của Bộ luật dân sự, thì Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/7/2012 không có thực mà là giả tạo để che giấu giao dịch vay tài sản, nên đề nghị tuyên vô hiệu đối với hợp đồng này.

- Ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Cao Hà Phương B, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Minh P – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm, vì cấp sơ thẩm đã rất thận trọng đối với các đơn khiếu nại của bị đơn gửi cơ quan công an các cấp, đã có kết quả trả lời của các cơ quan này xác định quan hệ giữa các bên là giao dịch dân sự, nên cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử là đúng

quy định của pháp luật. Đối với việc thay đổi Hội thẩm nhân dân, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã hỏi ý kiến của các đương sự về việc thay đổi này và các đương sự có mặt đều đồng ý với thành phần Hội đồng xét xử mới nên không vi phạm thủ tục tố tụng như phía bị đơn trình bày.

Đối với yêu cầu sửa án sơ thẩm, nguyên đơn cũng không đồng ý bởi lẽ: Việc mua bán nhà giữa bà D và bà B đã được thực hiện theo quy định của pháp luật, chính bà B còn đến cơ quan chức năng để lập tờ cam kết nhà đất số 173B BC, Phường C1, Quận A mà bà đã bán ngày 27/7/2012 là tài sản của cá nhân bà. Việc lấy nhà để cầm trả nợ giữa ông P và bà D là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật, không phải là giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch vay tài sản như bị đơn trình bày. Điều này thể hiện rõ trong lời khai của bà D, ông G được lưu trữ tại Tòa án nhân dân Quận A trong bản án dân sự sơ thẩm số 131/DS-ST ngày 08/5/2013. Tại hồ sơ này, cả bà D và ông G đều khai là đến tháng 7/2012 hai bên chốt nợ, bà D còn nợ ông P số tiền 2.620.000.000 đồng, do không có tiền trả nợ nên bà D và ông P thỏa thuận bà D bán căn nhà số 173B BC cho ông P để cầm trả nợ và mức giá hai bên thỏa thuận bán nhà là 2,2 tỷ đồng, ông P để con gái là bà B đứng tên trong hợp đồng mua bán. Sau khi bán nhà để trả nợ thì bà D còn nợ ông P số tiền còn lại là 420.000.000 đồng, nên sau khi đăng bộ sang tên nhà xong cho bà B, thì ông P mới yêu cầu bà D viết giấy xác nhận còn nợ ông P số tiền này. Do bà D không trả nợ nên ông P khởi kiện bà D, ông G tại Tòa án nhân dân Quận A và đã được Tòa án này giải quyết bằng bản án số 131/DS-ST ngày 08/5/2013, bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Lời khai của bà D và ông G tại hồ sơ này và các lời khai trong thời gian Tòa án mới thụ lý vụ án này hoàn toàn là sự thật, xác định việc bán nhà phù hợp quy định pháp luật, thỏa thuận cầm tiền vay để thanh toán tiền mua nhà là tự nguyện và không trái pháp luật, nên đề nghị bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Lâm Kim D (người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông/bà: Nguyễn Văn G, Lâm Nguyễn Hồng H, Lâm Nguyễn Đăng I, Huỳnh Ngọc K, Lâm Hoài Đức L, Võ Thị M) trình bày: Bà có cùng ý kiến như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã trình bày và không bổ sung thêm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn – bà Lâm Kim D làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Ông Cao Minh P và bà Lâm Kim D đều thừa nhận có quan hệ vay nợ và thỏa thuận bán nhà để cầm trả nợ với giá 2,2 tỷ đồng, ông P để con gái mình là bà Cao Hà Phương B đứng tên nhà. Số tiền còn lại là 420.000.000 đồng bà

D đã viết giấy nhận nợ cho ông P. Ngày 27/7/2012, bà D và bà B đến Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng mua bán nhà theo đúng quy định của pháp luật. Cùng ngày hai bên ký hợp đồng mượn nhà tại Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng thực tế hai bên đều xác nhận là thuê nhà và trả tiền thuê 6.000.000 đồng/tháng, bà D đã trả được cho nguyên đơn 05 tháng tiền thuê nhà là 30.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng mượn nhà là giao dịch dân sự vô hiệu nhằm che giấu quan hệ cho thuê nhà giữa hai bên. Đối với giao dịch cho thuê nhà, tại thời điểm hai bên thỏa thuận việc thuê thì nhà đất này chưa đăng bộ sang tên bà B, thời hạn thuê trên 06 tháng nhưng việc thuê nhà không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực nên giao dịch thuê nhà là vô hiệu. Tuy nhiên, bà D và gia đình của bà được lợi từ việc sử dụng nhà nên cấp sơ thẩm buộc bà D trả tiền thuê nhà cho bà B 6.000.000 đồng/tháng từ tháng 01/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm, làm tròn là 68 tháng với số tiền là 408.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 27/7/2012 vô hiệu: Tại bản án dân sự sơ thẩm số 131/DS-ST ngày 08/5/2013 của Tòa án nhân dân Quận A cũng thể hiện bà D và ông G bán nhà để cản trừ nợ cho ông P với giá 2,2 tỷ đồng, ông P để con gái là Cao Hà Phương B đứng tên mua bán và bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Tại giấy cam kết ngày 10/9/2012, bà D cũng thừa nhận còn nợ lại ông P số tiền 420.000.000 đồng. Lời khai của bà D tại cấp sơ thẩm cũng đều thừa nhận hợp đồng mua bán nhà, không đề cập đến hợp đồng vay tài sản và việc bán nhà là giả tạo nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D. Với những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên phần lãi suất chậm trả là chưa chính xác, nên đề nghị điều chỉnh lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

Ngày 10/10/2018, Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên bản án số 372/2018/DS-ST. Ngày 22/10/2018, bị đơn là bà Lâm Kim D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của bà D được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn – bà Cao Hà Phương B ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C đại diện, bị đơn – bà Lâm Kim D ủy quyền cho ông Lê Văn E đại diện; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông/bà: Nguyễn Văn G, Lâm Nguyễn Hồng H, Lâm Nguyễn Đăng I, Huỳnh Ngọc K, Lâm Hoài Đức L, Võ Thị M cùng ủy quyền cho bà Lâm Kim D đại diện; ông Cao Minh P ủy quyền

cho ông Nguyễn Văn C đại diện, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho ông Phí Đình Q đại diện, Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim T đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (có ông Phí Đình Q đại diện), Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh (có bà Nguyễn Thị Kim T đại diện) có đơn xin vắng mặt; ông Lâm Hoài Đức L và bà Võ Thị M (người đại diện theo pháp luật của trẻ Lâm Võ Đăng N), ông Huỳnh Ngọc K và bà Lâm Nguyễn Hồng H (người đại diện theo pháp luật của trẻ Huỳnh Lâm Đăng O) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu xin hoãn phiên tòa phúc thẩm và tạm đình chỉ giải quyết vụ án của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:

Trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, ông Lê Văn E (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) và bà Lâm Kim D (người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông/bà: Nguyễn Văn G, Lâm Nguyễn Hồng H, Lâm Nguyễn Đăng I, Huỳnh Ngọc K, Lâm Hoài Đức L, Võ Thị M) yêu cầu hoãn phiên tòa phúc thẩm và tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do:

- Chờ kết quả giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đối với “Đơn tố giác tội phạm và yêu cầu khởi tố vụ án hình sự về việc ông Cao Minh P và bà Cao Hà Phương B có dấu hiệu về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản” (lần 2) của bà Lâm Kim D.

- Chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân Quận A đối với vụ án dân sự đã thụ lý số 498/2018/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa nguyên đơn bà Lâm Kim D với bị đơn là bà Cao Hà Phương B, có đối tượng tranh chấp là căn nhà số 173B BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, cũng là đối tượng tranh chấp trong vụ án này.

- Bà Lâm Kim D nhận được giấy triệu tập trước ngày xét xử 05 (năm) ngày (theo quy định phải tổng đạt cho bà trước 15 ngày).

- Yêu cầu Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp đối chất giữa bà Cao Hà Phương B và bà Lâm Kim D.

Ông Lâm Hoài Đức L và bà Võ Thị M (người đại diện theo pháp luật của trẻ Lâm Võ Đăng N) có đơn đề ngày 20/02/2019 yêu cầu hoãn phiên tòa phúc thẩm ngày 21/02/2019 với lý do: Ông, bà nhận được giấy triệu tập trước ngày xét xử 05 (năm) ngày (theo quy định phải tổng đạt cho ông, bà trước 15 ngày); hiện nay ông, bà đang làm đơn tố giác tội phạm và yêu cầu khởi tố vụ án hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Cao Minh P và bà Cao Hà Phương B tại các cơ quan bảo vệ pháp luật.

Xét yêu cầu xin hoãn phiên tòa phúc thẩm và tạm đình chỉ giải quyết vụ án nói trên của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Trong vụ án này, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà ở” ký kết giữa bà Lâm Kim D và bà Cao Hà Phương B được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 022855 ngày 27/7/2012 (căn nhà số 173B BC, Phường C1, Quận A) là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản giữa bị đơn và ông Cao Minh P. Tòa án nhân dân Quận A xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng cho mượn nhà, hợp đồng cho thuê nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, là đúng quy định của pháp luật. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 372/2018/DS-ST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, quyết định không chấp nhận yêu cầu phản tố nói trên của bà Lâm Kim D. Bà D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà. Vì vậy, quan hệ mua bán căn nhà số 173B BC, Phường C1, Quận A giữa nguyên đơn và bị đơn theo hợp đồng công chứng nói trên có bị vô hiệu hay không sẽ được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết trong vụ án này. Việc bà D khởi kiện bà Cao Hà Phương B tại Tòa án nhân dân Quận A để tranh chấp hợp đồng mua bán nhà số 022855 được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012, sẽ được Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về việc tổng đạt các văn bản tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất ngày 17/01/2019 ông Lê Văn E (đại diện theo ủy quyền của bị đơn), ông Lâm Hoài Đức L, bà Võ Thị M (người đại diện theo pháp luật của trẻ Lâm Võ Đăng N) vắng mặt; bà Lâm Kim D (là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông/bà: Hùng, Linh, Huy, Doãn, Hậu, Mai) có đơn xin hoãn phiên tòa. Theo biên bản tổng đạt của Tòa án, thì vào ngày 15/02/2019 Tòa án đã tổng đạt trực tiếp quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập phiên tòa xét xử phúc thẩm lần thứ hai vào ngày 21/02/2019 cho ông Lê Văn E, bà Lâm Kim D, ông Lâm Hoài Đức L và bà Võ Thị M. Việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự nói trên phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 296 và khoản 3 Điều 233 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ý kiến của ông Lê Văn E và ông Lâm Hoài Đức L, bà Võ Thị M (người đại diện theo pháp luật của trẻ Lâm Võ Đăng N) về việc yêu cầu hoãn phiên tòa phúc thẩm do hiện nay bà D đang có đơn tố giác tội phạm (lần thứ 2), yêu cầu cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh khởi tố vụ án hình sự nhưng chưa được giải quyết; đồng thời ông L và bà M đang làm đơn tố giác tội phạm và yêu cầu khởi tố vụ án hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Cao Minh P và bà Cao Hà Phương B tại các cơ quan bảo vệ pháp luật, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông L và bà M không cung cấp được biên nhận đơn của cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông, bà đang tố giác tội phạm đối với ông P, bà B. Ông L và bà M cũng không phải là chủ sở hữu nhà đất tranh chấp tại số 173B BC, Phường C1, Quận A; cũng không phải là một bên trong hợp đồng mua bán nhà số 022855 được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 với bên mua là bà Cao Hà Phương B. Việc tranh chấp đối với căn nhà nói trên đã được bà Lâm Kim D (bên bán nhà cho bà Cao Hà Phương B) viết đơn tố giác tội phạm và yêu cầu khởi tố vụ án hình sự về việc ông Cao Minh P và bà Cao Hà Phương B có dấu hiệu về “Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản” tại các cơ quan bảo vệ pháp luật. Đơn yêu cầu tố giác tội phạm của bà D đã được các cơ quan chức năng xác định giao dịch giữa bà Lâm Kim D, ông Cao Minh P và bà Cao Hà Phương B là giao dịch dân sự nên trả lại đơn cho bà D (Công văn số 07/CV-ĐTTH ngày 17/11/2017 của Cơ quan CSĐT công an Quận A gửi Tòa án (bút lục 394); Phiếu hướng dẫn số 191/HD-PC45 (Đ1) ngày 29/12/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh gửi bà D (bút lục 512) và Thông báo số 599/CV-PC45 (Đ1) ngày 20/03/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh gửi Tòa án nhân dân Quận A (bút lục 513)).

Đối với yêu cầu của ông Lê Văn E (đại diện bị đơn) về việc xin đổi chất giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hồ sơ vụ án thể hiện, không có mâu thuẫn giữa lời khai của các đương sự với nhau và giữa lời khai của các đương sự với lời khai của người làm chứng. Việc giao nhận tiền mua bán nhà, tiền thuê nhà giữa hai bên sẽ được Hội đồng xét xử xem xét và làm rõ, yêu cầu của bị đơn về việc được đổi chất với nguyên đơn là không cần thiết.

Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa và tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông Lê Văn E, bà Lâm Kim D, ông Lâm Hoài Đức L và bà Võ Thị M.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu xin hủy bản án dân sự sơ thẩm của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Lê Văn E cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì bà D đang tố giác tội phạm tại cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án không tạm đình chỉ giải quyết vụ án mà lại đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như đã phân tích nói trên, đơn tố giác tội phạm của bà Lâm Kim D đối với ông Cao Minh P, bà Cao Hà Phương B đã được các cơ quan chức năng giải quyết, nên cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc thay đổi thành viên Hội đồng xét xử, tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2018/QĐXXST-DS ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, thì Hội thẩm nhân dân là bà Nguyễn Thị Thùy Y, ông Trần Nghiệp HG và Hội thẩm nhân dân dự khuyết là ông Trần Công QU, bà Vũ Thị TH. Quyết định xét xử được ban hành đúng theo quy định tại Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, phần thủ tục bắt đầu phiên tòa chủ tọa phiên tòa đã công bố thành phần Hội đồng xét xử có Hội thẩm nhân dân là bà Vũ Thị TH và bà Nguyễn Thị Thùy

Y, các đương sự đều không có ý kiến gì (bút lục 567), nên việc thay đổi thành viên Hội đồng xét xử từ Hội thẩm nhân dân – ông Trần Nghiệp HG sang bà Vũ Thị TH là không vi phạm thủ tục tố tụng như bị đơn trình bày.

Xét ý kiến của bị đơn cho rằng Quyết định đưa vụ án ra xét xử không ghi nghề nghiệp của các Hội thẩm nhân dân là không đúng, bị đơn không biết thành phần Hội đồng xét xử có đúng theo quy định tại Điều 63 của Bộ luật tố tụng dân sự hay không, thấy rằng: Theo biểu mẫu (mẫu số 47) ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì Quyết định đưa vụ án ra xét xử (sơ thẩm) không quy định phải ghi cơ quan công tác của Hội thẩm nhân dân. Theo danh sách Hội thẩm nhân dân do Tòa án nhân dân Quận A cung cấp, thì Hội thẩm nhân dân - bà Nguyễn Thị Thùy Y hiện là Ủy viên Ban Thường vụ Hội Liên hiệp Phụ nữ Phường K1, Quận A (Nhiệm kỳ 2016 - 2021), nên thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm không vi phạm quy định tại Điều 63 của Bộ luật tố tụng dân sự. Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu xin hủy bản án sơ thẩm của bị đơn.

[3.2] Xét yêu cầu xin sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thứ nhất: Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số 022855, quyền 07 ngày 27/7/2012 giữa bị đơn và nguyên đơn là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản giữa bị đơn và ông Cao Minh P.

Bà Lâm Kim D là chủ sở hữu nhà, đất số 173B BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BE 803383 (số vào sổ cấp GCN: CH 00385) do UBND Quận A cấp 01/12/2011. Ngày 27/7/2012, bà Lâm Kim D ký hợp đồng bán căn nhà nói trên cho bà Cao Hà Phương B; hợp đồng mua bán nhà được Phòng Công chứng II, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 022855, quyền 07 ngày 27/7/2012. Tại thời điểm mua bán, bà Lâm Kim D và bà Cao Hà Phương B có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thực hiện giao dịch, nội dung và hình thức hợp đồng mua bán phù hợp theo quy định từ Điều 450 đến Điều 454 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về số tiền mua bán nhà là 2.200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng mua bán số 022855 ngày 27/7/2012, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định không có việc giao nhận số tiền mua bán này. Nguyên đơn cho rằng tiền mua nhà hai bên thỏa thuận cản trở trực tiếp vào số tiền 2.620.000.000 đồng mà bị đơn nợ cha của nguyên đơn là ông Cao Minh P. Ông Cao Minh P có cùng lời khai với nguyên đơn, đồng thời cho rằng do bà Lâm Kim D không trả số nợ 2.620.000.000 đồng cho ông nên ông và bà D thỏa thuận mua bán căn nhà nói trên để cản trở nợ, ông để con gái mình là bà Cao Hà Phương B đứng tên trên hợp đồng mua bán nhà; hai bên thỏa thuận giá mua bán là 2.200.000.000 đồng nên sau khi con gái ông đăng bộ sang tên nhà, thì bà D viết cho ông giấy mượn tiền

đề ngày 10/9/2012 xác nhận còn nợ ông số tiền còn lại là 420.000.000 đồng. Phía bị đơn (có ông Lê Văn E đại diện) cho rằng hợp đồng mua bán nhà là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản giữa bị đơn và ông Cao Minh P, nên giao dịch này vô hiệu.

Xét, căn cứ lời khai của bà Lâm Kim D và chồng là ông Nguyễn Văn G tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải cùng ngày 04/02/2013 của Tòa án nhân dân Quận A (*Hồ sơ vụ án thụ lý số 30/2013/TLST-DS ngày 21/01/2013 của Tòa án nhân dân Quận A, vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn ông Cao Minh P và bị đơn là ông Nguyễn Văn G, bà Lâm Kim D*) lại xác định: Trước đây chúng tôi có vay 40 lượng vàng và 55.000USD của ông Nguyễn Văn TA (có làm hợp đồng công chứng do bà Nguyễn Thị U là vợ ông TA đứng tên trên hợp đồng vay, hàng tháng có trả tiền lãi 1,5%/tháng. Mỗi lần làm hợp đồng vay tiền có giao giấy tờ nhà để làm tin, không làm hợp đồng thế chấp. Các căn nhà thế chấp đều đã bán. Sau đó ông TA, bà U cho chúng tôi biết số vàng và USD cho chúng tôi vay là của Cao Minh P; ông TA, bà U chỉ đứng ra thu giùm tiền lãi. Đầu năm 2011, chúng tôi bắt đầu đóng tiền lãi cho ông P. Đến tháng 7/2012, hai bên chốt nợ thì chúng tôi còn nợ ông P là 2.620.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lấy căn nhà 173B BC để cầm trừ số tiền nợ 2,2 tỷ đồng. Hai bên đã làm hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà trên cho con gái của ông P là Cao Hà Phương B. Sau đó chúng tôi có viết giấy tay mượn tiền cho ông Cao Minh P số tiền là 420.000.000 đồng ngày 10/9/2012. Hiện nay do khó khăn nên xin trả dần số nợ trên 500.000 đồng/tháng.

Tại biên bản hòa giải các ngày 06/11/2013, 20/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận A (bút lục 67, 69) và trong một thời gian dài khi tòa án này đang thụ lý vụ án bà D vẫn khẳng định là bà mượn tiền, vàng của ông P. Năm 2012, hai bên tổng kết nợ là 2,6 tỷ đồng. Bà bàn với ông P giải quyết nợ bằng cách bán căn nhà 173B BC, Phường C1, Quận A của bà với giá 2.200.000.000 đồng cho ông P để cầm trừ vào số nợ mà bà còn nợ ông P, hai bên đến Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà, ông P để cho con là Cao Hà Phương B đứng tên nhà.

Như vậy, lời khai của bà Cao Hà Phương B, bà Lâm Kim D và ông Cao Minh P thống nhất với nhau về phương thức bán nhà để cầm trừ nợ giữa ông P và bà D. Lời khai nói trên của đương sự cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị U. Tại bản tự khai và biên bản ghi nhận sự việc cùng ngày 13/01/2016 (bút lục 185, 192), bà Nguyễn Thị U trình bày: Trước đây bà có cho bà Lâm Kim D vay tiền, do đã lâu nên bà không nhớ rõ vào thời gian nào và số tiền là bao nhiêu. Số tiền bà cho bà D vay có một phần là tiền của ông Cao Minh P nhưng bà là người trực tiếp đứng ra thực hiện giao dịch ký kết với bà D. Để đảm bảo cho khoản vay, bà D có thế chấp cho bà giấy tờ căn nhà số 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc vay tiền và thế chấp giấy tờ nhà có lập hợp đồng có công chứng, sau đó do cần tiền nên bà có thỏa thuận với bà D, ông P để ông P trả lại cho bà phần tiền của bà và chuyển giao số nợ trên cho ông P trực tiếp thực hiện giao dịch với bà D. Các bên đã thực hiện hủy hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà tại Phòng Công chứng. Đồng thời, ông P để cho con gái ông là Cao

Hà Phương B ký kết hợp đồng mua bán nhà với bà D. Sau đó, bà không còn liên quan đến vụ việc nêu trên.

Từ phân tích trên cho thấy, quan hệ giữa bà D và ông P ban đầu là vay tài sản, nhưng sau đó hai bên đã thỏa thuận bán nhà để cầm trả một phần vào số nợ vay, cụ thể là bà D tự nguyện bán căn nhà số 173B BC cho ông P với giá 2.200.000.000 đồng, tiền bán nhà được cầm trả vào số nợ 2.620.000.000 đồng mà bà D còn nợ ông P. Số tiền nợ chênh lệch còn lại là 420.000.000 đồng, bà D và chồng là ông G đã viết lại giấy nợ cho ông P vào ngày 10/9/2012, do bà D và ông G không trả nợ nên ông P khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân Quận A giải quyết bằng bản án số 131/DS-ST ngày 08/5/2013 đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, việc mua bán nhà giữa các bên là tự nguyện, công khai và phù hợp theo quy định của pháp luật; tiền bán nhà được trừ vào nợ vay cũng được các bên tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông P tự nguyện để cho con gái mình là bà Cao Hà Phương B đứng tên trên hợp đồng mua nhà với bà D, giữa ông P và bà B không có tranh chấp gì về việc đứng tên này. Vì vậy, hợp đồng mua bán nhà giữa bà B và bà D không phải là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông P và bà D như người đại diện của bị đơn trình bày, mà đây là hình thức chuyển từ tiền vay để thanh toán tiền mua nhà của nguyên đơn, nên kháng cáo của bị đơn yêu cầu chấp nhận đơn phản tố của bà D, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 27/7/2012 vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ chấp nhận.

Thứ hai: Đối với hợp đồng cho mượn nhà số 022856 do Phòng Công chứng II Thành phố hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Cao Hà Phương B và bà Lâm Kim D.

Nguyên đơn xác định hợp đồng mượn nhà thực chất là thỏa thuận cho thuê nhà giữa bà với bị đơn, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, bị đơn đã trả được 05 tháng tiền thuê nhà là 30.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng do ông P đồng ý cho bà mượn nhà 10 năm nên bà mới đồng ý ký hợp đồng bán nhà với giá 2,2 tỷ đồng cho con của ông P là bà B (bút lục 149), nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Căn cứ vào giấy cam kết của ông Nguyễn Văn G (chồng bà D), nội dung “*Thiếu tiền thuê 03 tháng là 18.000.000 đồng. Sẽ trả vào ngày 15/12/2012*” (bút lục 313), Văn bản ngày 16/12/2012 do bà Lâm Kim D lập (bút lục 314), nội dung: “*Chị Lâm Kim D có gửi 4 tháng tiền nhà 24.000.000 đồng (tháng 9+10+11+12/2012) đến tháng 12 là đủ 4 tháng*” cùng lời hai của bà D tại bản tự khai và biên bản hòa giải cùng ngày 25/7/2013 (bút lục 59, 64), biên bản hòa giải các ngày 06/11/2013, 20/12/2013 (bút lục 67, 69) có thể khẳng định hợp đồng mượn nhà giữa bà B và Liêng ngày 27/7/2012 là thỏa thuận thuê nhà giữa hai bên với giá 6.000.000 đồng/tháng. Bị đơn đã trả cho nguyên đơn 05 tháng tiền thuê (từ tháng 8 đến hết tháng 12 năm 2012) với tổng số tiền là 30.000.000 đồng. Căn cứ quy định tại Điều 129 và Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng cho mượn nhà số 022856 do Phòng Công chứng II Thành phố hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Cao Hà Phương B với bà

Lâm Kim D, là giao dịch dân sự vô hiệu nhằm che giấu giao dịch cho thuê nhà giữa bà B và bà D.

Thứ ba: Đối với thỏa thuận cho thuê nhà giữa bà Cao Hà Phương B với bà Lâm Kim D.

Thỏa thuận cho thuê nhà giữa bà B và bà D có thời hạn trên 06 tháng nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, không được công chứng, chứng thực và đăng ký theo quy định tại Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2005, nên thỏa thuận này là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/12/2013 (bút lục 68) nguyên đơn và bị đơn xin thời hạn 15 ngày kể từ ngày 20/12/2013 để hai bên đến Phòng công chứng hủy hợp đồng cho mượn nhà ngày 27/7/2012 và lập hợp đồng cho thuê nhà, nhưng đến nay hai bên vẫn không thực hiện.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.....bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Tuy nhiên, các bên đương sự không tranh chấp về số tiền 30.000.000 đồng là tiền thuê nhà từ tháng 08 đến tháng 12 năm 2012 mà bà D đã trả cho nguyên đơn, không tranh chấp việc gia đình bị đơn sử dụng căn nhà số 173B BC, Phường C1, Quận A do nguyên đơn là chủ sở hữu trong thời gian nói trên, bị đơn cũng xác định quá trình ở tại căn nhà này gia đình bà không sửa chữa hay xây dựng đối với căn nhà trên (bút lục 63, 66, 68), nên không xem xét.

Từ tháng 01 năm 2013 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2018), bà D và gia đình được ở tại căn nhà nói trên của nguyên đơn, tức là bà D đã được hưởng lợi nhưng chưa trả tiền lợi ích cho chủ sở hữu nhà là bà B. Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ vào lời xác nhận của bà D tại biên bản hòa giải ngày 20/12/2013 (bút lục 66), giấy cam kết của ông Nguyễn Văn G (bút lục 313), văn bản do bà Lâm Kim D lập ngày 16/12/2012 (bút lục 314) để xác định giá thuê nhà 6.000.000 đồng/tháng và buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ tháng 01 năm 2013 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/10/2018) làm tròn là 68 tháng, với tổng số tiền 408.000.000 đồng (68 tháng x 6.000.000 đồng/tháng); đồng thời buộc bà Lâm Kim D, ông Nguyễn Văn G, bà Lâm Nguyễn Hồng H, ông Lâm Nguyễn Đăng I, ông Huỳnh Ngọc K, ông Lâm Hoài Đức L, bà Võ Thị M và hai trẻ Lâm Võ Đăng N (có cha mẹ là ông I và bà M là người đại diện theo pháp luật), trẻ Huỳnh Lâm Đăng O (có cha mẹ là ông Huỳnh Ngọc K và bà Lâm Nguyễn Hồng H là người đại diện theo pháp luật) phải giao trả căn nhà số 173B BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nội dung tuyên về phần trả nhà là chưa chặt chẽ cần phải chỉnh sửa lại, nhằm đảm bảo cho việc thi hành án thì cần buộc các đương sự nói trên và những người đang cư trú trong nhà phải giao trả căn nhà số 173B BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Cao Hà Phương B ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Với những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc sửa bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm tuyên về phần lãi suất chậm trả là chưa chính xác, vì mức lãi suất 10%/năm (không có thỏa thuận) hay 20%/năm (có thỏa thuận) là con số không ổn định, tùy tình hình thực tế sẽ thay đổi, nên việc tuyên cụ thể mức lãi suất sẽ không đúng với thực tế và không đúng với tinh thần của Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, nên cần điều chỉnh lại.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, bà Lâm Kim D phải nộp, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà D đã nộp theo biên lai số AA/2016/0009278 ngày 23/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 121, Điều 129, Điều 137, Điều 296, từ Điều 450 đến Điều 454, Điều 492 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Lâm Kim D (có ông Lê Văn E đại diện theo ủy quyền). Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

2. Tuyên bố “Hợp đồng mượn nhà” số 022856 được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Cao Hà Phương B và bà Lâm Kim D, là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm Kim D về việc tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” số 022855 được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Lâm Kim D và bà Cao Hà Phương B là vô hiệu.

4. Bà Lâm Kim D có nghĩa vụ trả cho bà Cao Hà Phương B số tiền thuê nhà còn thiếu và tiền hưởng lợi từ việc xác lập giao dịch dân sự vô hiệu là 408.000.000 đồng (bốn trăm lẻ tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Cao Hà Phương B cho đến khi thi hành án xong, thì bà Lâm Kim D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Bà Lâm Kim D, ông Nguyễn Văn G, bà Lâm Nguyễn Hồng H, ông Lâm Nguyễn Đăng I, ông Huỳnh Ngọc K, ông Lâm Hoài Đức L, bà Võ Thị M và hai trẻ Lâm Võ Đăng N (có cha mẹ là ông I và bà M là người đại diện theo pháp luật), trẻ Huỳnh Lâm Đăng O (có cha mẹ là ông Huỳnh Ngọc K và bà Lâm Nguyễn Hồng H là người đại diện theo pháp luật) và những người cư trú trong nhà có nghĩa vụ giao trả ngay căn nhà tại địa chỉ số 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Cao Hà Phương B.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lâm Kim D phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 20.320.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng); án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng); tổng cộng là 20.520.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0003040 ngày 06/6/2016. Bà D còn phải nộp 20.320.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà Cao Hà Phương B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.750.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2011/08514 ngày 18/6/2013 và AC/2011/09778 ngày 12/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Kim D phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà D đã nộp theo biên lai số AA/2016/0009278 ngày 23/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;

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

- TAND Quận A, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/25).

Trịnh Thị Ánh