

**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: 811/2019/DS-PT

Ngày: 12 - 9 -2019

V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường
thiệt hại".

**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 Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Mai Xuân;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 5, ngày 21 tháng 6, ngày 21 tháng 8, ngày 05 và ngày 12 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 81/2019/DSPT ngày 14 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 529/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1108/2019/QĐ-PT ngày 13/3/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 2351/2019/QĐ-PT ngày 18/4/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 3041/2019/QĐ-PT ngày 07/5/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3600/2019/QĐPT-DS ngày 23/5/2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3403/2019/QĐ-PT ngày 25/7/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 6566/2019/QĐ-PT ngày 21/8/2019 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Liễu N (có mặt).

Địa chỉ: 21/10F, Khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 1283/46/5 Huỳnh Tấn Phát, Khu phố E, phường G, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Thanh L - Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: Tầng 01, 50/6 Trường Sơn, Phường H, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đàm C (có mặt).

Địa chỉ: Số 45/39/5 đường S, Tổ V, Khu phố X, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 80D/8 đường Q, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Đức C (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 45/39/5 đường S, Tổ V, Khu phố X, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 80D/8 đường Q, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Văn T (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 146/37/41C Vũ Tùng, Phường H, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 6/29D Ấp 3, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Phan Trọng P (vắng mặt);

Địa chỉ: 21/10F, Khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: 1283/46/5 Huỳnh Tấn Phát, Khu phố E, phường G, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Lâm Mỹ L (vắng mặt).

Địa chỉ: 3/48 Thành Thái, Phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Liễu N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là bà Phạm Thị Liễu N trình bày:

Khoảng đầu tháng 5/2016, bà và bà Nguyễn Thị Đàm C có thỏa thuận ký giấy tay mua bán căn nhà chưa sổ với số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu đồng), giấy tay mua bán đã thất lạc; sau khi ký giấy tay mua bán bà đã thanh toán tiền mua nhà cho bà C, nhận nhà và dọn vào ở từ tháng 05/2016.

Ngày 20/6/2016, bà N và bà C có đến Văn phòng thừa phát lại Quận X ký “Hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có tài sản gắn liền trên đất” và lập vi bằng ghi nhận sự việc trên (theo vi bằng số 966/VB-TPL ngày 20/6/2016 do Văn phòng thừa phát lại Quận X lập) với các nội dung cụ thể như sau:

Bà C đồng ý chuyển nhượng cho bà N một phần đất (thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 17, Bộ địa chính phường F, theo tài liệu năm 2003) trên phần đất này có căn nhà diện tích (3.2m x 8.59m), nhà do vợ chồng bà C và ông C tự xây cất có cấu trúc tường gạch, mái tole, 01 trệt, 01 lầu đúc giả; vị trí căn nhà tọa lạc tại Đường số 47, phường F, Quận D. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 600.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng và bà đã trả tiền mua nhà cho bà C đúng số tiền này, việc thỏa thuận giá như vậy là để bà C không phải nộp nhiều thuế khi hợp thức hóa nhà. Bà C cam kết những thông tin về phần đất có tài sản gắn liền trên đất ghi trong hợp đồng là đúng sự thật, đất không tranh chấp, khiếu nại, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận các điều khoản về trách nhiệm của từng bên trong hợp đồng, nghĩa vụ chịu các khoản thuế, phí...

Ngày 31/3/2017, bà N nhận được thông báo số 115/TB-UBND của UBND phường F, Quận D với nội dung như sau: UBND Quận D sẽ tiến hành cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm tại một phần thửa 43, tờ bản đồ số 17, Đường số 47, khu phố 5, phường F, Quận D của bà Nguyễn Thị Đàm C vào hồi 08 giờ ngày 11/4/2017, căn nhà bà N mua của bà C cũng nằm trong phần nhà đất bị cưỡng chế phá dỡ.

Qua tìm hiểu thì bà N được biết bà C xây dựng nhà đất không phép nhưng bà C vẫn cố tình lập bản vẽ sơ đồ nhà và chuyển nhượng cho bà với cam kết đất được giao ổn định lâu dài, việc này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp và gây thiệt hại cho bà.

Ngày 01/6/2017, bà nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận A yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy “hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có tài sản gắn liền trên đất” đã ký giữa bà Phạm Thị Liễu N và bà Nguyễn Thị Đàm C đã ký ngày 20/6/2016;

- Buộc bà Nguyễn Thị Đàm C trả lại cho bà giá trị căn nhà bà đã mua (tạm tính tại thời điểm nộp đơn trị giá căn nhà là 1.000.000.000 đồng).

Ngày 21/9/2017, bà Nguyễn Thị Đàm C đã hoàn trả lại cho bà N số tiền mua nhà là 800.000.000 đồng. Đối với phần nhà mà bà N nhận chuyển nhượng của bà C hiện đã bị cưỡng chế tháo dỡ toàn bộ, phần đất trống bà đã giao lại cho bà C quản lý.

Ngày 29/8/2018 nguyên đơn bà N có Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên “hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có tài sản gắn liền trên đất” đã ký giữa bà Phạm Thị Liễu N và bà Nguyễn Thị Đàm C đã ký ngày 20/6/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại vô hiệu do bị lừa dối;

- Thay đổi giá trị nhà đất đã chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Đàm C trả 800.000.000 đồng, yêu cầu bà C phải trả số tiền còn lại là 700.000.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với chi phí tạm cư cho cả gia đình nhà, giá trị bồi thường căn cứ trên số tiền thuê nhà bà phải trả hàng tháng tạm tính từ ngày 25/9/2017 đến ngày 25/8/2018 với số tiền 77.000.000 đồng (7.000.000 đồng x 11 tháng).

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Đàm C trình bày ý kiến như sau:

Bà và ông Nguyễn Đức C là vợ chồng; năm 2004, ông Nguyễn Đức C nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích của Ông Nguyễn Văn T (thuộc thửa số 43, Tờ bản đồ số 17 phường F) khi chuyển nhượng phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, bà tiến hành xây dựng 01 dãy nhà gồm 07 căn nhà trên phần đất này, việc cất 07 căn nhà trên chưa được cấp phép xây dựng.

Khoảng đầu tháng 5/2016 bà và bà N có ký giấy tay chuyển nhượng một căn nhà, giá mua bán hai bên thỏa thuận 800.000.000 đồng (giấy tay mua bán bà không còn giữ), sau khi ký giấy tay mua bán, bà N thanh toán cho bà được số tiền 600.000.000 đồng, bà đã giao nhà cho bà N và bà N đã dọn vào ở.

Ngày 20/6/2016, tại Văn phòng thừa phát lại Quận X bà và bà Phạm Thị Liễu N có ký lại hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có tài sản gắn liền trên đất, cụ thể: bà đồng ý chuyển nhượng cho bà N 01 trong 07 căn nhà trên cho bà N với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng trên có lập vi bằng, theo vi bằng số 966/VB-TPL ngày 20/6/2016 do Văn phòng thừa phát lại Quận X lập. Theo bà C, số tiền ghi trên hợp đồng thấp hơn giá các bên chuyển nhượng thực tế 200.000.000 đồng là theo yêu cầu của bà N. Sau khi ký lại hợp đồng bà N đã trả tiếp cho bà số tiền mua nhà còn lại 200.000.000 đồng. Đối với hợp đồng mua bán hai bên lập vào đầu tháng 5/2016 đã xé (hủy) bỏ.

Ngày 03/3/2017, Chủ tịch UBND Quận D ban hành Quyết định số 0791 về việc cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 0425/QĐ-XPVPHC đối với hành vi xây dựng không phép công trình trên đất tại một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 17, đường 47, khu phố 5, phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bà tháo dỡ công trình vi phạm.

Ngay sau khi nhận được quyết định, phía bà đã nhiều lần gặp bà N đề nghị bà N giao lại căn nhà để bà tự tháo dỡ, bà trả lại số tiền mua bán căn nhà bà đã nhận của bà N là 800.000.000 đồng; tuy nhiên bà N không đồng ý. Chính quyền

địa phương và bà nhiều lần đến nhà thuyết phục bà N dọn ra giao lại nhà cho bà C nhưng bà N cũng không đồng ý.

Ngày 19/9/2017, UBND phường F đã tổ chức thực hiện đoàn cưỡng chế phá dỡ căn nhà bà chuyển nhượng cho bà N, lúc này bà N ở trong nhà nhưng khóa trái cửa phía ngoài, Đoàn dùng loa thuyết phục không được nên tiến hành cắt khóa, lúc này bà N mới chịu dọn đồ đạc của mình ra khỏi căn nhà.

Ngày 21/9/2017, tại UBND phường F, bà và bà N đã thỏa thuận giải quyết hậu quả trước sự chứng kiến của Chính quyền địa phương, phía bà hoàn trả lại số tiền 800.000.000 đồng cho bà N, bà N giao lại phần đất (căn nhà đã bị tháo dỡ) cho bà.

Về yêu cầu khởi kiện của bà N bà có ý kiến như sau:

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà N, phía bà không lừa dối bà N; vì quá trình hai bên chuyển nhượng bà N đã tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế căn nhà, biết rõ nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận, sau khi chuyển nhượng phía bà N phải tự hợp thức hóa đối với căn nhà và đồng ý nhận chuyển nhượng. Cụ thể, khi ký lại hợp đồng ngày tại Điều 4 của “hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có tài sản gắn liền trên đất” có ghi bà N: Đã xem xét kỹ, biết rõ về phần đất có tài sản gắn liền trên đất và tính pháp lý của phần đất này, bà N chịu trách nhiệm hoàn toàn trong việc thực hiện các thủ tục hợp thức chuyển quyền sở hữu theo quy định, kể cả rủi ro phát sinh khi nhà đất không hợp thức hóa được; việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức C trình bày ý kiến:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Đàm C. Ông thống nhất với toàn bộ ý kiến và phần trình bày của bà C. Ngoài ra ông không có ý kiến nào khác. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T trình bày ý kiến:

Phần đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 17 phường F có nguồn gốc ông chuyển nhượng từ ông Võ Văn Phước từ năm 1997 (ông Phước hiện nay ở đâu ông không rõ), năm 1999 ông kê khai đăng ký sử dụng theo quy định đối với phần đất này. Ngày 21/11/2004 ông chuyển nhượng một phần đất trên cho ông Nguyễn Đức C, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông C. Việc tranh chấp giữa bà N với bà C ông không có ý kiến, không có yêu cầu gì với các bên, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trọng P trình bày:

Ông là con của bà N, do căn nhà chưa sổ bà N mua của bà C ở đường 47, phường F, Quận D bị cưỡng chế tháo dỡ, do căn nhà sử dụng nên bà N có nhờ

ông thuê nhà để ở; ông đã thuê căn nhà số 1283/46/5 Huỳnh Tấn Phát của bà Lâm Mỹ L, giá thuê căn hộ là 7.000.000 đồng /tháng, thời hạn thuê là 01 năm, từ ngày 25/9/2017 đến 25/9/2018 và tiếp tục gia hạn. Với yêu cầu khởi kiện của bà N đối với bà C, ông đề nghị Tòa án xem xét lỗi của bà C gây thiệt hại cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Mỹ L trình bày:

Căn nhà số 1283/46/5 Huỳnh Tấn Phát là của bà, ngày 25/9/2017 bà có ký hợp đồng cho ông Phan Trọng P thuê căn nhà thời hạn 01 năm, giá thuê 7.000.000 đồng/tháng, thực tế căn nhà này bà N là người thuê, trả tiền thuê nhà hàng tháng cho bà, ông P chỉ thay bà N ký hợp đồng thuê nhà. Với yêu cầu khởi kiện của bà N đối với bà C bà không có ý kiến, yêu cầu gì; đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 529/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Liễu N, tuyên bố giao dịch mua bán căn nhà chưa sổ tại Đường số 47, khu phố 5, phường F, Quận D, Tp. HCM (thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 17, Bộ địa chính phường F, theo tài liệu năm 2003) theo hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có tài sản gắn liền trên đất ngày 20/6/2016 giữa bà Phạm Thị Liễu N và bà Nguyễn Thị Đàm C là vô hiệu;

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại 777.000.000 (bảy trăm bảy mươi bảy triệu) đồng của nguyên đơn bà Phạm Thị Liễu N.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/11/2018, bà Phạm Thị Liễu N có đơn kháng cáo một phần nội dung Bản án sơ thẩm, bà N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà, cụ thể, bà N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu, buộc bà C phải trả số tiền còn lại là 700.000.000 đồng do thay đổi giá trị nhà đất đã chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng trong khi bà C chỉ trả cho bà N 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng theo Bản án sơ thẩm. Ngoài ra, bà C còn phải bồi thường thiệt hại đối với chi phí tạm cư cho cả gia đình bà, giá trị bồi thường căn cứ trên số tiền thuê nhà bà phải trả hàng tháng tạm tính từ ngày 25/9/2017 đến ngày 25/8/2018 với số tiền 77.000.000 đồng (7.000.000 đồng x 11 tháng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà. Bị đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Thụ lý đúng thẩm quyền; thời hạn chuẩn bị xét xử và thời hạn mở phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290 và Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định tại Điều 296, đến 298; Điều 301 đến 303, Điều 305 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ biên bản làm việc ngày 21/9/2017 thể hiện bà N chỉ tạm nhận 800.000.000 (tám trăm triệu đồng), điều này không có nghĩa là hai bên đã giải quyết xong giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định giá trị đất để xác định trị giá chênh lệch và có quyết định về mức bồi thường thiệt hại cho bà N là không đúng quy định. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, xác minh về khoản tiền mà bà N phải đi thuê nhà khác ở sau khi nhà bị giải tỏa để có mức bồi thường thiệt hại cho bà N là có thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 529/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án cấp sơ thẩm để thu thập chứng cứ, xét xử lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Liễu N còn trong thời hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

[2] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức C, Ông Nguyễn Văn T có đơn xin Tòa án tiến hành thủ tục tố tụng vắng mặt. Bà Lâm Mỹ L và ông Phan Trọng P đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng nên căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét quan hệ tranh chấp giữa bà N và bà C là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận A theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do bị đơn hiện đang cư trú tại Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Quận A thụ lý giải

quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ thể hiện khoảng đầu tháng 5/2006, giữa bà Phạm Thị Liễu N (bên mua) và bà Nguyễn Thị Đàm C (bên bán) có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà không số tọa lạc tại đường số 47, Khu phố 5, phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo tài liệu năm 2003 thì phần đất này thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 17, Bộ địa chính phường F.

Việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên chỉ thực hiện bằng giấy tay (hiện nay đã thất lạc), sau đó hai bên thỏa thuận lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Quận X do nhà, đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Theo tài liệu do Ủy ban nhân dân phường F, Quận D và Ủy ban nhân dân Quận D cung cấp thì căn nhà nêu trên không được phép xây dựng. Bà C xây dựng trái phép sau đó chuyển nhượng cho bà N. Việc xây dựng nhà không có Giấy phép xây dựng đã bị cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế buộc tháo dỡ. Xét giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa hai bên đã vi phạm về điều kiện, trình tự mua bán nhà, được quy định tại Điều 122, 124, 127, 134, 450 Bộ Luật dân sự 2005 và Điều 118, 120 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Liễu N, tuyên bố giao dịch dân sự về mua bán căn nhà không số tại Đường số 47, Khu phố 5, Phường F, Quận D đã xác lập giữa bà N và bà C vô hiệu là có căn cứ.

Xét lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu:

Lời khai của các bên tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đều thừa nhận giá mua bán thực tế của căn nhà là 800.000.000 (tám trăm triệu đồng) nhưng ghi số tiền trên hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 (sáu trăm triệu đồng) để giảm số tiền thuế phải nộp khi thực hiện việc hợp thức hóa căn nhà nêu trên.

Tại Điều 4 của hợp đồng thể hiện "các bên cam kết đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý, tình trạng thực tế, đặc điểm của căn nhà nêu trên".

Khi được chính quyền địa phương thông báo việc buộc tháo dỡ căn nhà do xây dựng không có giấy phép, bà N và bà C cũng đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết hậu quả pháp lý đối với giao dịch này. Theo đó, bà C đã trả lại 800.000.000 (tám trăm triệu đồng) cho bà N, bà N trả lại nhà và đất cho bà C để bà C tự tháo dỡ theo yêu cầu của chính quyền.

Như vậy, có cơ sở xác định lỗi dẫn đến giao dịch dân sự nêu trên bị vô hiệu là của cả đôi bên.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng là tháng 5/2016 và thời điểm xét xử sơ thẩm cùng với số tiền nguyên đơn đã đi thuê nhà trong 11 tháng là 77.000.000 (bảy mươi bảy triệu đồng) là không có căn cứ. Bởi lẽ các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu nên cùng gánh chịu hậu quả theo quy định tại Điều 137 Bộ Luật dân sự 2005. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, giao về Tòa án cấp sơ thẩm thu thập lại chứng cứ, cụ thể là định giá phần đất để xác định giá trị chênh lệch tại thời điểm giao dịch và thời điểm xét xử. Đồng thời thu thập chứng cứ đối với khoản chi phí thuê nhà bà N đã bỏ ra. Như đã phân tích nêu trên, do cả hai bên cùng có lỗi trong giao dịch dân sự nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc hai bên phải tự gánh chịu hậu quả do giao dịch dân sự vô hiệu là có cơ sở. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không được chấp nhận. Nghĩ nên giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo là bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 38, Khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 296 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137 và Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào các Điều 118, 120 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Liễu N

2. Giữ nguyên phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 529/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Liễu N, tuyên bố giao dịch mua bán căn nhà chưa sổ tại Đường số 47, khu phố 5, phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 17, Bộ địa chính phường F, theo tài liệu năm 2003) theo hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có tài sản gắn liền trên đất ngày 20/6/2016 giữa bà Phạm Thị Liễu N và bà Nguyễn Thị Đàm C là vô hiệu;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại 777.000.000 (bảy trăm bảy mươi bảy triệu) đồng của nguyên đơn bà Phạm Thị Liễu N.

2.3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị Liễu N phải chịu là 35.080.000 (ba mươi lăm triệu, không trăm tám chục ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/07999 ngày 26 tháng 6 năm 2017 và số tiền 1.925.000 (một triệu, chín trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0025996 ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; vậy nguyên đơn bà N phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 12.155.000 (mười hai triệu, một trăm năm mươi lăm ngàn) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đàm C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Những nội dung khác trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là bà Phạm Thị Liễu N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0026228 ngày 13/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp Bản án, quyết định 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, Điều 7 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;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận D;
- TAND Quận D;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bích Thủy