

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 12/2024/DS - PT

Ngày: 04-01-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Lý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 494/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2778/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5159/2023/QĐ - PT ngày 06 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 15948/2023/DS-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hà Thị H, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: số A đường K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: số B, đường H, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 2 đường số G, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh L1 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A đường K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Mộng T (vắng mặt).

Địa chỉ: số A đường K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956.

Địa chỉ: số A đường K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S:

Ông Lê Hoàng Minh C, sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số A đường K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 7 năm 2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Hà Thị H trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 26/05/2020 bà Hà Thị H với bà Lê Thị Thanh L ký Giấy bán nhà (bằng giấy tay), căn nhà (phòng trọ, không sổ) sát nhà bà L, tại địa chỉ số A K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích khoảng 16m² (chiều ngang 4 x 4m), giá mua bán 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng. Sau khi ký giấy bán nhà bà H đã trả đủ tiền cho bà L và bà L đã giao chìa khóa nhà cho bà H quản lý. Bà L cam kết với bà H nhà không tranh chấp.

Sau khi nhận chìa khóa nhà của bà L, bà H không vào được nhà thì bà H được biết căn nhà này bà L mua lại của ông Nguyễn Thanh L1, trú tại số A K, khu phố D, Phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi bà L bán nhà cho bà H, bà L cam kết nếu có ai tranh chấp thì bà sẽ đền gấp 10 lần. Tuy nhiên, khi bà H nhận nhà cầm chìa khóa thì bà Nguyễn Mộng T trú tại số A K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tự ý cạy cửa dọn đồ vào để đồ trong nhà và cho rằng căn nhà trên đang bị tranh chấp. Sau nhiều lần bà H liên hệ bà L nhưng bà L không hợp tác. Về nguồn tiền bà H trả tiền mua căn nhà trên là của cá nhân bà H.

Nay bà Hà Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 26/5/2020; Yêu cầu bà Lê Thị Thanh L trả lại số tiền 430.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi, thanh toán ngay 1 lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra bà H không trình bày gì thêm, không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh L trình bày và tại Biên bản lấy lời khai: Bà L xác nhận vào ngày 26/5/2020 bà L ký Giấy bán nhà (bằng giấy tay) với bà Hà Thị H, nội dung: Bà L đồng ý bán cho bà H căn nhà (phòng trọ, không sổ) sát nhà bà L, tại địa chỉ số A K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh,

với diện tích khoảng 16m² (chiều ngang 4 x 4m), giá mua bán 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng. Sau khi ký giấy bán nhà bà L đã nhận đủ tiền của bà H và bà L đã giao nhà cho bà H quản lý sử dụng. Bà L cam kết với bà H nhà không tranh chấp, nhà đất trên do bà L mua giấy tay lại của ông Nguyễn Thanh L1 ngày 28/4/2020, bà L đã giao nhà cho bà H, còn việc bà T phá cửa vào sử dụng căn nhà trên là không đúng. Nay bà L không đồng ý yêu cầu của bà H. Số tiền bà L bán nhà cho bà H thì bà L đã sử dụng hết vào việc cá nhân bà L. Ngoài ra, bà L không có ý kiến, không có yêu cầu phản tố gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S có yêu cầu vắng mặt và có lời khai: Nguồn gốc căn nhà (phòng trọ, không sổ) tại địa chỉ số A K, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khoảng 16m² (chiều ngang 4 x 4m) là của bố mẹ bà S để lại cho bà S ở. Sau đó, bà S cho ông Nguyễn Thanh L1 (là cháu) ở nhờ chứ không được bán. Việc ông L1 bán căn nhà trên cho bà L và bà L bán lại nhà cho bà H thì bà S không biết. Nay bà S không cung cấp gì thêm, bà S đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Bà S không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Do bận công việc nên bà S có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

Tại phiên tòa;

Nguyên đơn bà Hà Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Về tiền lãi: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Lê Thị Thanh L phải thanh toán tiền lãi chậm trả số tiền 8.600.000 (tám triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh L có mặt và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mộng T và ông Nguyễn Thanh L1 vắng mặt.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S do ông Lê Hoàng Minh C là người đại diện theo ủy quyền có yêu cầu vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà S không có ý kiến, không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2778/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị H về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh L.

Hủy hợp đồng mua bán nhà (giấy bán nhà) ngày 26/5/2020 được ký giữa bà Hà Thị H với bà Lê Thị Thanh L.

Buộc bà Lê Thị Thanh L trả cho bà Hà Thị H số tiền 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H đối với bà Lê Thị Thanh L về yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả là 8.600.000 (tám triệu sáu trăm ngàn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 21.500.000 (hai mươi một triệu năm trăm ngàn) đồng.

Trả lại cho bà Hà Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.772.000 (mười triệu bảy trăm bảy mươi hai ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0057568 ngày 10/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Buộc bà Lê Thị Thanh L trả lại cho bà Hà Thị H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, bà Lê Thị Thanh L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn trình bày: giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận trả lại số tiền 430.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn kháng cáo: Ngày 02/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử bản án dân sự sơ thẩm số 2778/2023/DS-ST, ngày 15/8/2023 bị đơn bà Lê Thị Thanh L có đơn kháng cáo. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015, kháng cáo còn trong thời hạn luật định.

Về nội dung:

Căn cứ công văn số 821/UBND ngày 31/10/2022 của UBND phường L có nội dung: Nhà đất tranh chấp giữa bà Hà Thị H với bà Lê Thị Thanh L có địa chỉ không số, tổ A, khu phố D, phường L, TP T; thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 5, phường L hiện do ông Nguyễn Thanh L1 và bà Nguyễn Mộng T đang sử dụng; chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc mua bán giữa bà H và bà L là mua bằng giấy tay, không có cơ quan có thẩm quyền xác nhận. UBND phường L không có giấy tờ gì liên quan đến nhà đất trên.

Căn cứ công văn số 7711/UBND/TNMT ngày 20/12/2022 của UBND thành phố T có nội dung: Nhà, đất tranh chấp giữa bà Hà Thị H và bà Lê Thị Thanh L có địa chỉ không số (giáp ranh nhà số A), tổ A, khu phố D, phường L thành phố T, thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 5, phường L, hiện do ông Nguyễn Thanh L1 và bà Nguyễn Mộng T đang sử dụng. Nhà, đất nêu trên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc mua bán giữa bà H và bà L là mua bán bằng giấy tay không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, do đó UBND Thành phố T không có giấy tờ, tài liệu...

Như vậy, phần nhà đất tranh chấp giữa bà H và bà L không thể hiện nguồn gốc nhà đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai, ông Nguyễn Thanh L1 và bà Nguyễn Mộng T cũng chỉ là người sử dụng căn nhà, không phải là chủ sử dụng hợp pháp được nhà nước công nhận. Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị S thì căn phòng trọ này do mẹ bà S để lại cho bà S và cho ông L1 ở nhờ. Từ căn cứ trên xác định ông L1 không có các quyền của người sử dụng đất nên không có quyền ký giấy bán nhà cho bà L. Từ đó bà L cũng không có quyền ký giấy bán nhà cho bà H. Việc các bên ký giấy bán nhà (ký tay) với nhau là vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch vô hiệu.

Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Nhận thấy cả bà L và bà H đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu, Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà H và bà L đều thừa nhận bà H đã giao đủ 430 triệu đồng cho bà L. Do vậy bà L có trách nhiệm trả số tiền trên cho bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu tính lãi đối với số tiền chậm trả của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp.

Đối với giấy bán nhà giữa ông Nguyễn Thanh L1 và bà Lê Thị Thanh L do trong vụ án này đương sự không yêu cầu giải quyết nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong một vụ án khác.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ đối với yêu cầu đã rút của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Bởi các lẽ trên;

Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

- Không chấp kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thanh L.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2778/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.
- Về án phí phúc thẩm: Các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: - Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định đã tạm nộp án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Về ủy quyền của đương sự: Bà Nguyễn Thị S ủy quyền cho ông Lê Hoàng Minh C đại diện. Việc ủy quyền của đương sự là phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Lê Hoàng Minh C có đơn xin vắng mặt; Ông Nguyễn Thanh L1, bà Nguyễn Mộng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm trả với số tiền là 8.600.000 (tám triệu sáu trăm ngàn) đồng. Việc rút một phần yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, thể hiện: Theo giấy bán nhà (không đề ngày tháng năm) thì ông Nguyễn Thanh L1 bán cho bà Lê Thị Thanh L căn nhà 1125/11 khu phố D, Linh T1, T với giá 400 triệu đồng. Theo giấy bán nhà ngày 26/5/2020 thì bà L bán cho bà Hà Thị H căn nhà trên với giá 430 triệu đồng. Cả hai giấy bán nhà đều không được công chứng chứng thực theo quy định.

[3.1] Theo bà L trình bày: bà xác nhận vào ngày 26/5/2020 bà ký giấy bán nhà (bằng giấy tay) với bà Hà Thị H với nội dung: đồng ý bán cho bà H nhà số A K, khu phố D, phường L với diện tích khoảng 15m², giá mua bán 430.000.000 đồng; Bà H đã giao đủ tiền và bà L đã bàn giao nhà cho bà H.

[3.2] Theo trình bày của bà H: Khi bà H nhận nhà cầm chìa khóa thì bà Nguyễn Mộng T trú tại số A K, khu phố D, phường L, TP T đã tự ý cạy cửa dọn đồ vào trong nhà và cho rằng căn nhà trên đang bị tranh chấp. Sau nhiều lần liên hệ nhưng bà L không hợp tác, do vậy bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 26/5/2020; Yêu cầu bà L trả lại số tiền 430.000.000 đồng.

[4] Nhận thấy, tại Công văn số 7711/UBND-TNMT ngày 20/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: Nhà, đất

tranh chấp giữa bà Hà Thị H và bà Lê Thị Thanh L có địa chỉ không số (giáp ranh nhà số A), tổ A, khu phố D, phường L, thành phố T, thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 5, phường L, hiện do ông Nguyễn Thanh L1 và bà Nguyễn Mộng T đang sử dụng. Nhà, đất nêu trên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc mua bán giữa bà H và bà L bằng giấy tay không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, do đó UBND thành phố T không có giấy tờ, tài liệu để cung cấp theo đề nghị của Tòa án.

[5] Và tại Công văn số 821/UBND ngày 31/10/2022 của UBND phường L, thành phố T cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: Nhà đất có tranh chấp giữa bà Hà Thị H với bà Lê Thị Thanh L có địa chỉ không số, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố T; thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 5, phường L hiện do ông Nguyễn Thanh L1 và bà Nguyễn Mộng T đang sử dụng; chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc mua bán giữa bà H và bà L là mua bán bằng giấy tay không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Do đó, UBND phường L không có giấy tờ gì liên quan đến nhà đất trên.

[6] Như vậy, phần nhà đất tranh chấp giữa bà H và bà L không thể hiện nguồn gốc nhà đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai, ông Nguyễn Thanh L1 và bà Nguyễn Mộng T chỉ là người đang sử dụng không phải là chủ sở hữu hợp pháp được nhà nước công nhận. Nhà, đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do vậy, việc bà L ký giấy tay bán nhà cho bà H là vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch vô hiệu.

[7] Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Nhận thấy cả bà L và bà H đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu, Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà H và bà L đều thừa nhận bà H đã giao đủ 430.000.000 đồng cho bà L nên bà L có trách nhiệm trả số tiền trên cho bà H .

[8] Từ phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ đối với yêu cầu đã rút của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở nên không được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận; Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; 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; Luật Thi hành án dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thanh L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2778/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị H về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh L.

Hủy hợp đồng mua bán nhà (giấy bán nhà) ngày 26/5/2020 được ký giữa bà Hà Thị H với bà Lê Thị Thanh L.

Buộc bà Lê Thị Thanh L trả cho bà Hà Thị H số tiền 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H đối với bà Lê Thị Thanh L về yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả là 8.600.000 (tám triệu sáu trăm ngàn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 21.500.000 (hai mươi một triệu năm trăm ngàn) đồng.

Trả lại cho bà Hà Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.772.000 (mười triệu bảy trăm bảy mươi hai ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0057568 ngày 10/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Buộc bà Lê Thị Thanh L trả lại cho bà Hà Thị H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào án phí tạm nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004579 ngày 22/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương