

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **142/2018/DS-ST**

Ngày: 05/9/2018

*V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Thanh Huyền**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Đúng**.
2. Bà **Nguyễn Thị Nguyên**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Lâm** – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2017/TLST-DS ngày 21/02/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2018/QĐXXST-DS ngày 14/5/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 199/2018/QĐST-DS ngày 12/6/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 28/2018/QĐST-DS ngày 10/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 261/2018/QĐST-DS ngày 09/8/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim S**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 407/8 Sư Vạn H nổi dài, Phường 12, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1957; địa chỉ: 86/5 Hồ Biểu C, Phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 17/11/2016) – Có mặt.

Bị đơn:

1/ Ông **Thái Văn T**, sinh năm 1958 – Vắng mặt.

2/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1955 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 91 Tên L, phường B2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông **Thái Văn T**, sinh năm 1958; địa chỉ: 91 Tên L, phường B2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 17/7/2017) – Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Đào N**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 43-43A Chợ L, Phường 11, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đào N: Ông **Lê Thành C**, sinh năm 1978; địa chỉ: 384 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/7/2017) – Có đơn xin vắng mặt.

2/ Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1957 – Có mặt.

Địa chỉ: 86/5 Hồ Biểu C, phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Bà **Thái Thị H1** (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: 165/26 Lê Quang S, Phường 6, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 13/01/2017, các bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 30/6/2017 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim S do ông Nguyễn Văn T1 làm đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 24/12/2009, giữa bà Nguyễn Thị Kim S và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận bà S mua của bà H căn nhà số B4/15D thuộc dãy nhà B4/15B; B4/15C; B4/15D; B4/15E được xây dựng trước nhà kho B4/15A Quốc lộ 1A, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên có lập hợp đồng mua bán giấy tay với nhau, giá trị căn nhà là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Lúc ký hợp đồng mua bán nhà chỉ có bà H ký tên, sau đó bà H đã làm cam kết sẽ đưa hợp đồng mua bán nhà vào trại giam cho ông T chồng bà H ký tên (vì lúc đó ông T đang phải thụ hình án tại trại giam T). Vào ngày 25/12/2009, bà Nguyễn Thị H, vợ của ông T đã đại diện ông T nhận đủ số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng theo biên bản nhận tiền mua bán nhà. Bà H đã nhận đủ tiền.

Sau khi mua căn nhà trên bà S đã cho bà Thái Thị H1 (là chị ruột của ông T) thuê lại để buôn bán với thời hạn là 02 năm từ ngày 01/3/2010 đến ngày 01/3/2012. Khi hết hạn, bà H1 xin gia hạn thêm 01 năm nữa rồi không tiếp tục thuê nữa. Kể đến bà Nguyễn Thị H có xin thuê lại căn nhà trên với số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng/tháng cho đến ngày 25/8/2016. Sau này, khi đến để kiểm tra việc thuê nhà thì bà S mới biết ông T và bà H đã âm thầm bán cho ông Nguyễn Đào N là người mua 04 căn nhà B4/15B; B4/15C; B4/15D; B4/15E. Hiện nay, ông N đang quản lý, sử dụng 04 căn nhà trên trong đó có căn nhà số B4/15D là thuộc sở hữu của bà S.

Căn nhà B4/15D lúc đó chưa có giấy tờ chủ quyền và chưa có sổ nhà theo quy định của pháp luật. Nó nằm trong khu nhà và đất tại B4/15A Quốc lộ 1A, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ số nhà B4/15B; B4/15C; B4/15D; B4/15E là do ông Nguyễn Đào N tự gắn biển số nhà sau khi mua đất của ông T và bà H.

Bà S đã làm đơn khiếu nại đến chính quyền địa phương và Ủy ban nhân dân xã T tổ chức hòa giải 02 lần nhưng ông T, bà H và ông N vắng mặt.

Trước đây, tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/01/2017, bà S yêu cầu ông Nguyễn Đào N trả lại cho bà S căn nhà số B4/15D thuộc dãy nhà B4/15B; B4/15C; B4/15D; B4/15E được xây dựng trước nhà kho B4/15A Quốc lộ 1A, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06/7/2017, Tòa án nhận được Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 30/6/2017 của bà S. Theo đó, bà S yêu cầu ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà S căn nhà số B4/15D mà ông N hiện đang chiếm giữ. Nếu ông T, bà H không trả nhà thì

bà S yêu cầu ông T, bà H trả lại cho bà S số tiền tương ứng với giá trị căn nhà là 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng mà ông T, bà H đã bán cho ông N.

Ngày 25/8/2017, 05/4/2018 và ngày 05/6/2018 ông T1 đại diện cho bà S có đơn bổ sung lại yêu cầu và khẳng định chỉ yêu cầu bị đơn ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà S số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Bà S không tranh chấp đối với căn nhà số B4/15D thuộc dãy nhà B4/15B; B4/15C; B4/15D; B4/15E được xây dựng trước nhà kho B4/15A Quốc lộ 1A, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đào N và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà S và bà H.

Số tiền bà S dùng để mua nhà của ông T, bà H là tài sản riêng của bà S không liên quan đến ông T1.

Tại bản tự khai ngày 17/7/2017, bản tường trình và tại biên bản hòa giải ngày 18/7/2017, bị đơn ông Thái Văn T và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 31/01/2008, theo biên bản làm việc của cơ quan thi hành án có thẩm quyền ông Thái Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận với bà Nguyễn Ngọc B bán toàn bộ nhà xưởng tại địa chỉ B4/15A ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 40 tỷ đồng; với tổng diện tích khoảng 4,617m².

Lúc đó, vì muốn làm thủ tục sang tên cho nhanh vợ ông là bà H có nhờ em ruột là ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kim S (vợ ông T1) đứng ra làm dịch vụ lo giấy tờ. Bên mua là bà B có ứng cho ông T1 số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và đưa một giấy chứng nhận kết hôn bản chính của vợ chồng bà B cho ông T1 để làm thủ tục sang tên. Khoảng thời gian sau đó, ông T1 có xin bà H một miếng đất tại địa chỉ B4/15A ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh xem như là tiền công làm dịch vụ sang tên giữa bà H và bà Bích. Ông T1 đã làm sẵn hợp đồng mua bán để bà Nguyễn Thị Kim S đứng tên và giấy nhận tiền đưa bà H ký cùng một lần 05 chữ ký. Nội dung hợp đồng và giấy nhận tiền tự tay ông T1 ghi. Sau đó ghi thêm chữ viết và chữ ký của ông T vào. Thật sự vợ chồng ông T, bà H không bán căn nhà nào cho bà S và cũng không có căn nhà nào có địa chỉ là B4/15D Quốc lộ 1A, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh như bà S khai và ông T, bà H cũng không có lấy đồng nào từ bà S. Vì đây là ông T1 xin tiền bà H làm dịch vụ sang tên và bà H không có tiền mặt cho ông T1 nên ông T1 viết sẵn hợp đồng mua bán nhà và giấy nhận tiền kêu bà H ký tên vào. Vào thời điểm đó ông T đang chấp hành án tại Trại giam X, tỉnh Đồng Nai.

Đến năm 2010 ông T mới ra trại nên việc ông T và bà H ký hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Thị Kim S vào năm 2009 thì hoàn toàn không đúng, ông T không có ký tên vào giấy mua bán nhà với bà S.

Sau đó, khi chấp hành xong án tù, ông T có xin giấy phép xây dựng, sửa chữa và làm hợp thức hóa phần đất trước cổng nhà xưởng và xin cấp số nhà B4/15A1 ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với bề ngang 11,95m x 7,08 = 84,6m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông T xác nhận vợ chồng ông T, bà H có bán toàn bộ khu nhà xưởng B4/15A1 ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đào N theo hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16651/HĐ-MBCN ngày 02/8/2016.

Nay bà Nguyễn Thị Kim S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H trả lại căn nhà số

B4/15D ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc trả số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng tương ứng với giá trị căn nhà thì ý kiến của ông T là không đồng ý.

Ông T đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông T1 xác định việc mua bán giữa bà Nguyễn Thị Kim S và bà Nguyễn Thị H là có thật, không có việc ông T1 ép bà H làm giấy mua bán nhà ở và cũng không có việc ông T1 đứng ra làm dịch vụ sang tên đất đai giữa bà H và bà B rồi lấy tiền công là buộc bà H làm giấy bán căn nhà trên cho bà S và viết giấy nhận tiền. Nay ông T1 cũng có yêu cầu như bà Nguyễn Thị Kim S: Yêu cầu Tòa án buộc bà H và ông T trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà S, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy “Hợp đồng mua bán nhà ở” được xác lập ngày 24/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim S đối với căn nhà cạnh nhà số B4/15 Quốc lộ 1A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1 xác định đây là tiền riêng của bà S, không liên quan đến ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đào N có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thành C trình bày:

Vào ngày 02/8/2016, vợ chồng ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H cùng ông Nguyễn Đào N đã ký với nhau hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ B4/15A1 ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và tài sản. Ông N đã nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất trên là hợp lệ và đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà và quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Việc bà Nguyễn Thị Kim S khởi kiện yêu cầu ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị H trả lại căn nhà số B4/15D thuộc dãy nhà B4/15B; B4/15C; B4/15D; B4/15E được xây dựng trước nhà kho B4/15A Quốc lộ 1A, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông N cho rằng không hợp lý vì ông N hoàn toàn không biết căn nhà mà bà S đang khởi kiện là ở đâu, việc mua bán nhà giữa ông N và vợ chồng ông T, bà H đã được xác thực. Ông N không có ý kiến gì về tranh chấp giữa bà S và ông T, bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2017, người làm chứng bà Thái Thị H trình bày: Bà H1 là chị ruột của ông Thái Văn T, bà H1 xác nhận vào năm 2010 bà có thuê nhà của bà Nguyễn Thị Kim S tại địa chỉ B4/15 Quốc lộ 1A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê bao nhiêu bà H1 không nhớ, thuê khoảng mấy tháng thì ngưng, nhà đó lúc đó là nhà tôn vách lá, chưa phân ra từng căn nhà riêng lẻ và không có sổ nhà cụ thể nên bà H1 không nhớ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên đã vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim S, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày ngày 24/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị Kim S và bà Nguyễn Thị H vô hiệu, buộc cá nhân bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim S số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị Kim S khởi kiện ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà B4/15D được xây dựng trước nhà kho B4/15A Quốc lộ 1A, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do tài sản tranh chấp trên địa bàn huyện B nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về sự vắng mặt ông Thái Văn T và bà Nguyễn Thị H: ông T và bà H được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng chỉ đến Tòa án một lần ghi bản tự khai và hòa giải được 01 lần sau đó vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[2]- Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[2.1]- Theo “Hợp đồng mua bán nhà ở” được xác lập ngày 24/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim S đối với căn nhà cạnh nhà số B4/15 Quốc lộ 1A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì hợp đồng trên được lập thành văn bản, nhưng không có công chứng hoặc chứng thực. Theo quy định tại Điều 450 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì “*Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*”. Tại Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 quy định: “*Hợp đồng về nhà ở phải có có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân các cấp...*” Đối chiếu “Hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 24/12/2009 giữa bà H và bà S so với những quy định của pháp luật thì giao dịch trên đã bị vô hiệu về mặt hình thức.

Mặt khác, tại “Hợp đồng mua bán nhà ở” được xác lập ngày 24/12/2009 xác định tài sản mua bán là căn nhà cạnh nhà số B4/15 Quốc lộ 1A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng tại Đơn khởi kiện và Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đều xác định tài sản tranh chấp là căn nhà số B4/15D Quốc lộ 1A, ấp 2 xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là không thống nhất với nhau về địa chỉ căn nhà tranh chấp nên giao dịch trên cũng vô hiệu về mặt nội dung.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu tòa án hủy “Hợp đồng mua bán nhà ở” được xác lập ngày 24/12/2009 giữa bà H và bà S, chỉ yêu cầu vợ chồng ông T và bà H1 trả lại số tiền đã nhận là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, không tranh chấp đòi căn nhà căn nhà B4/15D Quốc lộ 1A, ấp 2 xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, không yêu cầu ông T và bà H trả tiền lãi suất, không yêu cầu đo vẽ và định giá căn nhà trên nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải làm thủ tục đo vẽ và cũng không cần thiết phải tiến hành thủ tục định giá cũng giải quyết được tranh chấp giữa đôi bên.

Do giao dịch dân sự vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không*

làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”; Tại khoản 3 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hủy bỏ hợp đồng dân sự như sau: “3. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền”. Tại khoản 1 Điều 290 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền: “1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận”.

[2.2]- Căn cứ vào: “Biên nhận tiền mua bán nhà” ngày 25/12/2009, xác định bà Nguyễn Thị H có ký tên và xác nhận đã nhận đủ số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng từ bà Nguyễn Thị Kim S (Lần 1 ngày 24/12/2009 nhận 80.000.000 đồng, lần 2 ngày 25/12/2009 nhận 120.000.000 đồng, lần 3 ngày 02/01/2010 nhận 100.000.000 đồng và lần thứ 4 ngày 09/01/2010 nhận 100.000.000 đồng). Bên cạnh đó bà Nguyễn Thị H cũng có ký tên xác nhận vào “Tờ cam kết chữ ký trong hợp đồng mua bán nhà ở” là của chồng bà H là ông Thái Văn T, nếu sai bà H “*chịu trách nhiệm hoàn toàn và sẽ đền tiền gấp đôi..*”. Do bà H không lên Tòa và không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào chứng minh cho mình. Bên cạnh đó ông T đại diện cho bà H cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình là đúng, tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp giao nộp cho tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim S số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Trong hồ sơ thể hiện: Ông Thái Văn T khẳng định ông T không ký tên vào hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim S và không đồng ý trả lại số tiền theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Vào ngày 10/7/2018, Tòa án nhân dân huyện B đã ra Quyết định yêu cầu ông Thái Văn T trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ra Quyết định này phải cung cấp cho Tòa án biết chữ ký và chữ viết tên trong “Hợp đồng mua bán nhà ở” được xác lập ngày 24/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị Kim S và bà Nguyễn Thị H có phải của ông T không? Ông T có yêu cầu giám định chữ ký không? Nhưng quá thời hạn trên ông Thái Văn T vẫn không đến Tòa và không cung cấp bất kỳ văn bản nào cho Tòa án. Vì vậy, Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc cá nhân bà Nguyễn Thị H trả cho bà Nguyễn Thị Kim S số tiền trên.

[2.3]- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 xác định: đây là tiền riêng của bà S, không liên quan đến ông T1. Ông T1 cũng cùng yêu cầu với bà S về việc hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà H1 và bà S và cùng có yêu cầu như bà S.

[2.4]- Người làm chứng là bà H1 là chị ruột của ông Thái Văn T, bà H1 xác nhận vào năm 2010, bà có thuê nhà của bà Nguyễn Thị Kim S tại địa chỉ B4/15 Quốc lộ 1A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê bao nhiêu bà H1 không nhớ, thuê khoảng mấy tháng thì ngưng, nhà đó lúc đó là nhà tôn vách lá, chưa phân ra từng căn nhà riêng lẻ và không có sổ nhà cụ thể nên bà H1 không nhớ. Vì vậy việc ông T1 đại diện cho bà S xác định có cho bà H1 thuê lại căn nhà trên là thống nhất với lời khai của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.5]- Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện B thì tình trạng nhà tranh chấp thuộc khu nhà kho B4/15A Quốc lộ 1A, xã T,

huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, dãy nhà chia làm 04 cửa, để cho công nhân ở. Phần đất và nhà tranh chấp thuộc thửa đất số 876, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ B4/15 Quốc lộ 1A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đào N.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà ở” được xác lập ngày 24/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim S là vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng cho nguyên đơn trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, trong trường hợp bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

[3]- Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Về chi phí tố tụng khác: Do nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 134; Điều 137, Điều 138, Điều 290, khoản 3 Điều 425, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim S:

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà ở” được xác lập ngày 24/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim S đối với căn nhà cạnh nhà số B4/15 Quốc lộ 1A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim S số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng theo phương thức trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bà H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Giấy “Biên nhận tiền mua bán nhà” ngày 25/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim S không còn giá trị pháp lý.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu phía bị đơn trả lãi suất.

3. Về án phí: bà Nguyễn Thị H phải chịu 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị Kim S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.000.000 (Mười bảy triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0021734 ngày 17/02/2017 của Chi cục Thi hành án huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn tự nguyện chịu.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

(Đã giải thích cho đương sự (người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự) biết về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự).

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM (1);
- VKSND H. B (2);
- Chi cục THADS H. B (1);
- Các đương sự (10);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (3).

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

Trần Thị Thanh Huyền