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: 970/2020/DS-PT
Ngày: 29/9/2020.
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Xuân.

Các Thẩm phán:

1-Ông Vũ Bảo Nguyên.

2-Bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

***-Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Hoàng Yến – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 363/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án số 80/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4469/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 10455/2020/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc T. Sinh năm: 1958 (Có mặt).
Địa chỉ: 273/4/30 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn A. Sinh năm: 1957, thuộc Văn phòng luật sư Sài Gòn Việt, địa chỉ: 86/5 H, phường P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là luật sư của Liên đoàn Luật sư Việt Nam (Có mặt).
Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị H. Sinh năm 1953. Địa chỉ: 25/57A, C, phường J, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc L. Sinh năm: 1952; Địa chỉ: 159 Bis Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Theo tờ ủy quyền ngày 12/11/2019.

2/ Ông Ngọc Hưng L. Sinh năm: 1938 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 194-196-198 Ngô Quyền, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Hội thánh Cao Đài Tòa Thánh N.

Địa chỉ: Tòa thánh N, huyện Hòa Thành, tỉnh N.

Đại diện theo ủy quyền:

1.1/. Ông Hà Hữu Đức. Sinh năm: 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: 147 O, phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2/. Ông Nguyễn Văn Thọ. Sinh năm: 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: 933/11 đường W, Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 24/8/2019).

2/ Ban đại diện Hội thánh Cao Đài Tòa Thánh N tại Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 891 R, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Lý T. Sinh năm:1968 (có mặt).

Địa chỉ: 8 P, Phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 09/6/2019) .

3/ Thánh Thất Cao đài họ đạo C .

Địa chỉ: 194-196-198 F, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Lý T. Sinh năm:1968 (có mặt).

Địa chỉ: 8 W, Phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 09/6/2019) .

4/ Bà Huỳnh Thị Bé B. Sinh năm 1963 (chết năm 2008).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà B:

4.1/ Ông Trần Văn H. Sinh năm: 1985 (Có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn A. Sinh năm: 1957, thuộc Văn phòng luật sư Sài Gòn Việt, địa chỉ: 86/5 H, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là luật sư của Liên đoàn Luật sư Việt Nam (Có mặt).

4.2/ Ông Trần Ngọc T. Sinh năm: 1958. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 273/4/30 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Nguyễn Thành T. Sinh năm: 1950 (Có mặt).

6/ Bà Nguyễn Thị M. Sinh năm 1959 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 1D/18 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông Trần Văn Đ. Sinh năm 1949 (chết năm 2016).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

7.1/ Ông Nguyễn Quốc K. Sinh năm 1972 (Vắng mặt).

7.2/ Ông Nguyễn Quốc S. Sinh năm 1974 (Vắng mặt).

7.3/ Ông Nguyễn Quốc V. Sinh năm 1979 (Vắng mặt).

7.4/ Ông Nguyễn Quốc G. Sinh năm 1976 (Vắng mặt).

7.5/ Ông Nguyễn Quốc N. Sinh năm 1970 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 25/57 A C, Phường P, Quận TThành phố Hồ Chí Minh.

7.6/ Bà Trần Thị Hồng H. Sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 3 đường số 13, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thánh Thất Cao Đài họ đạo C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, nguyên đơn ông Trần Ngọc T cùng luật sư trình bày:

Ngày 29/3/2002, ông Trần Ngọc T và vợ là Huỳnh Thị Bé B (đã chết) có mua căn nhà số 273/4/30 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 30 lượng vàng SJC, việc mua bán bằng giấy tay với bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Đ có sự đồng ý của Thánh thất Cao đài họ đạo C do ông Ngọc Hưng L làm đại diện. Ông Trần Ngọc T giao đủ 30 lượng vàng SJC cho vợ chồng bà H, ông Đ. Bên Họ đạo C, có ông Ngọc Hưng L (Lễ sanh của Họ Đạo) nhận 11 lượng vàng SIC. Tuy nhiên, sau khi giao vàng xong, Họ đạo C đã làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất căn nhà nêu trên mang tên họ đạo.

Tại Tòa ông Trần Ngọc T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 29/3/2002, yêu cầu gia đình bà H hoàn trả số tiền mua nhà là 30 lượng vàng SJC và yêu cầu Thánh Thất cao đài họ đạo C trả lại cho ông 11 lượng vàng SJC, tổng cộng là 41 lượng vàng SJC. Buộc gia đình bà H, Thánh Thất cao đài họ đạo C bồi thường thiệt hại cho ông do giá nhà chênh lệch, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông xin rút yêu cầu buộc Thánh thất cao đài họ đạo C bồi thường thiệt hại về sửa chữa nhà số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Bị đơn bà H có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Căn số 273/4/30 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của bà nội của bà H tên Hà H (Lý H) đã xây cất trên đất nghĩa địa và sử dụng từ khoảng năm 1955. Sau khi bà Hảo chết, gia đình bà cư ngụ từ năm 1958 gồm có cha là Trương Tế T, mẹ là Nguyễn Thị B và hai anh em là bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thành T. Sau này, cha mẹ bà H lần lượt qua đời, anh em bà H vẫn tiếp tục cư ngụ tại căn nhà trên. Thời gian này, hai anh em bà có tranh chấp với mẹ kế là bà Nguyễn Thị T. Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có hòa giải theo hướng hai anh em bà H đưa cho bà T 10 lượng vàng SJC để bà Tám về quê. Sự việc tranh chấp hòa giải xong, bà H, ông T rút đơn và được Tòa án nhân dân Quận M đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2000, ông T có chia cho bà H

một nửa căn nhà. Năm 2002, bà H có lập hợp đồng bằng giấy tay bán ½ căn nhà (số 273/4/30) Q, Phường T, Quận M cho ông Trần Ngọc T và bà Huỳnh Thị Bé B với số tiền là 30 lượng vàng SJC, còn lại ½ căn nhà do anh Nguyễn Thành T sử dụng có số là 273/4/32 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Anh T cũng đã bán cho vợ chồng ông Huỳnh Văn Tồn, bà Lý Thị Hoàng. Vợ chồng ông T, bà Bé B ở đến năm 2006 thì Họ đạo C tranh chấp. Ông Trần Ngọc T, ông Huỳnh Văn Tồn có thỏa thuận với Họ đạo C là ông T, ông Trần Ngọc T mỗi người đưa cho họ đạo C 11 lượng vàng SJC thì họ đạo C sẽ ký giấy tờ làm hợp thức hóa hai căn nhà trên lần lượt cho ông T và ông T. Ông Trần Ngọc T đã đưa đủ 11 lượng vàng SJC nhưng không hiểu vì lý do gì mà Họ đạo C đã làm hợp thức hóa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai căn nhà này. Gia đình bà H đã ở căn nhà này từ năm 1955 đến nay, ở ngoài khuôn đất của họ đạo C ao đài nên thuộc sở hữu của gia đình bà, không có liên quan gì đến Họ đạo Cao Đài C.

Bà H sẽ khởi kiện vụ án hành chính đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD734382, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00358 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/9/2006 cho người sử dụng đất là Họ đạo C.

Tại Toà hôm nay, bà H chưa có ý kiến về việc trả lại số vàng đã nhận cho ông Trần Ngọc T và bà Huỳnh Thị Bé B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Hội Thánh Cao Đài Tòa Thánh N có ông Hà Hữu Đức và Nguyễn Văn Thọ trình bày:

Căn nhà số 273/4/30 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của Hội Thánh Cao Đài Tòa Thánh N, Thánh thất Cao Đài họ đạo C không có quyền bán căn nhà này. Do đó, Hội Thánh Cao Đài Tòa Thánh N thống nhất ý kiến với Thánh thất Cao Đài họ đạo C là Thánh thất Cao Đài họ đạo C phải hoàn trả số vàng đã nhận của ông Trần Ngọc T (chồng bà Huỳnh Thị Bé B), yêu cầu ông T phải giao nhà cho Thánh thất Cao Đài họ đạo C cùng một lúc với khi nhận vàng.

2. Ban đại diện Hội Thánh Cao Đài Tòa Thánh N tại Thành phố Hồ Chí Minh, có ông Lê Lý T trình bày:

Căn nhà số 273/4/30 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của Hội Thánh Cao Đài Tòa Thánh N, Thánh thất Cao Đài họ đạo C không có quyền bán căn nhà này. Do đó, Ban đại diện Hội Thánh Cao Đài Tòa Thánh N tại Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất với ý kiến của Thánh thất Cao Đài họ đạo C là Thánh thất Cao Đài họ đạo C phải hoàn trả số vàng đã nhận của ông Trần Ngọc T (chồng bà Huỳnh Thị Bé B), yêu cầu ông T phải giao nhà cho Thánh thất Cao Đài họ đạo C cùng một lúc với khi nhận vàng.

3. Thánh Thất Cao đài Họ đạo C, có ông Lê Lý T đại diện trình bày:

Căn nhà số 315/1D/18/19 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (thành hai căn nhà số 315/1D/18-19 Q, hiện nay thành số 273/4/30 Q và 273/4/32 Q) có nguồn gốc là của Hội Thánh Cao Đài Tòa Thánh N giao cho Thánh Thất Cao đài Họ đạo C cai quản trước năm 1975, diện tích 54m^2. Trước năm 1975 họ Đạo cao Đài C có giao cho bà Hà H (Lý H) ở nhờ vì bà Hảo là Lễ sanh có tham gia trong họ đạo. Bà H chết năm 1979, con trai bà Hảo là ông Trương Tế Tô tiếp tục sử dụng vì ông Trương Tế Tô là Chánh trị sự trong họ đạo Cao đài C (giúp việc cho họ Đạo). Ông Trương Tế Tô chết khoảng năm 1990-1991, vợ sau của ông Tô (thường gọi là bà Nguyễn Thị T) cùng người con nuôi của ông Tô và bà T là ông Nguyễn Thành T tiếp tục sử dụng căn nhà này. Khoảng cuối năm 1991 đầu năm 1992, bà T bán căn nhà với giá 08 lượng vàng SJC. Họ đạo Cao đài C phát hiện làm đơn gửi Công an Phường T, Quận M ngày 06/3/1992 (đơn do ông Lễ sanh Ngọc Ba T tên Trương Văn B là Chánh cai quản Họ đạo Cao Đài C làm đơn) nhưng bà T, ông T vẫn ngoan cố bán nhà. Đến năm 2002, Họ Đạo C phát hiện căn nhà này được sửa chữa nên gửi đơn yêu cầu Công an Phường T, Quận M đình chỉ việc sửa nhà. Căn nhà này được chia làm hai căn: căn nhà số 273/4/30 bà Nguyễn Thị H (con nuôi của ông Tô) bán giấy tay cho ông Trần Ngọc T và bà Huỳnh Thị Bé B, căn nhà số 273/4/32 ông Nguyễn Thành T bán giấy tay cho ông Huỳnh Văn Tồn và bà Lý Thị Hoàng. Ông T và bà Bé B có thương lượng với họ Đạo C, có ông Ngọc Hưng L đại diện (là Lễ sanh của Họ Đạo), là ông T và bà Bé B mỗi người giao cho Họ Đạo 11 lượng vàng SJC, họ Đạo sẽ cho ở căn nhà này vĩnh viễn, khi nào bà Bé B và ông T trả nhà thì họ Đạo sẽ trả lại vàng. Bà Bé B đã giao đủ 11 lượng vàng SJC, ông T chỉ giao 01 lượng vàng SJC. Đến năm 2005, Họ đạo Ctiến hành thủ tục hợp thức hóa toàn bộ diện tích đất của Họ Đạo, là diện tích đất của 02 căn nhà bà H và ông T đang sử dụng. Họ đạo có yêu cầu chấp nhận cho ông T, bà Bé B sử dụng vĩnh viễn nhà đất nhưng không được cầm cố, sang nhượng, thế chấp. Nếu ông T, bà Bé B không đồng ý sử dụng tiếp tục thì Họ đạo sẽ hoàn trả lại 11 lượng vàng SJC cho ông T, bà Bé B.

Đại diện của Họ Đạo C đã thừa nhận do cách làm việc của đại diện Họ Đạo đã làm cho ông T, bà Bé B hiểu lầm sẽ được làm chủ quyền nhà. Nay nếu chồng con của bà Bé B không sử dụng nhà thì Họ đạo sẽ trả lại 11 lượng vàng SJC đã nhận, yêu cầu ông T phải giao nhà cho Họ đạo C ùng một lúc với khi nhận vàng.

Họ Đạo C không đồng ý hỗ trợ tiền sửa chữa cho ông T, bà Bé B trong quá trình sử dụng nhà vì nhà sửa chữa từ năm 2002 đến nay đã quá lâu.

4. Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của ông Đ:

Ông Nguyễn Quốc K, ông Nguyễn Quốc S, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Quốc G, ông Nguyễn Quốc N, bà Trần Thị Hồng H. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không lấy được lời khai.

5. Ông Ngọc Hưng L trình bày: Ông thống nhất lời khai và yêu cầu của họ đạo C do ông Lê Lý Thuận đại diện trình bày.

6. Ông Trần Văn H, có ông Nguyễn Văn A đại diện trình bày:

Ngày 29/3/2002, mẹ của ông H là bà Bé B có lập Hợp đồng giấy tay mua bán căn nhà số 273/4/30 Q, Phường T, Quận M (số cũ là 315/1D/18) với bà Nguyễn Thị H, giá mua bán là 30 lượng vàng SJC và giao cho cho Họ đạo Cnhận 11 lượng vàng SJC để được hợp thức hóa chủ quyền nhà. Cha mẹ ông cũng đã sửa chữa nhà nhưng đến nay vẫn chưa được hợp thức hóa chủ quyền nhà mà chủ quyền đất họ đạo đã được cấp giấy chứng nhận. Tại Tòa, ông thống nhất với yêu cầu của cha ông là ông Trần Ngọc T.

7. Ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị M trình bày: Nguồn gốc căn nhà 1D/18 Q như lời trình bày của bà Nguyễn Thị H. Ông T xác nhận vào năm 2000 ông có chia lại một phần căn nhà trên (có diện tích là 3m x 10m) cho em gái là Nguyễn Thị H, phần còn lại là của ông. Vì khó khăn ông đã bán ½ căn nhà trên cho ông Huỳnh Văn T với số tiền là 17 lượng vàng SJC, ông T đã đưa cho Họ Đạo 01 lượng vàng SJC để họ đạo không tranh chấp và làm hợp thức hóa nhà nhưng sau đó Họ Đạo lại đi làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền cho họ Đạo. Ông bà thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị H.

Tại Bản án số 80/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 137,122,124,117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 181 Luật Đất Đai 2003.

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà (giấy tay) ngày 29/3/2002, lập giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Ngọc T bị vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Quốc K, ông Nguyễn Quốc S, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Quốc G, ông Nguyễn Quốc N, bà Trần Thị Hồng H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền 1.440.000.000 (Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu) đồng tương đương 30 lượng vàng SJC đã nhận.

Thánh Thất Cao đài Họ đạo C có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền 528.000.000 (Năm trăm hai mươi T triệu) đồng tương đương 11 lượng vàng SJC đã nhận.

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Quốc K, ông Nguyễn Quốc S, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Quốc G, ông Nguyễn Quốc N, bà Trần Thị Hồng H chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền 652.000.000 (Sáu trăm năm mươi hai triệu) đồng tương đương 13,6 lượng vàng SJC.

Thánh Thất Cao đài Họ đạo C chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền 652.000.000 (Sáu trăm năm mươi hai triệu) đồng tương đương 13,6 lượng vàng SJC;

Ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H phải giao lại căn nhà số 273/4/30 Q, Phường T, Quận M (số cũ là 315/1D/18 Q) cho Thánh Thất Cao đài Họ đạo C quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ phần yêu cầu của ông Trần Ngọc T đối với Thánh thất Cao Đài Họ Đạo C về việc bồi thường tiền sửa chữa nhà là 200.000.000 đồng

Các bên thực hiện từ ngày án có hiệu lực thi hành, tại cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 005011 quyển số 0101 ngày 09/11/2009 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Thánh thất Cao Đài họ đạo C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 47.400.000 (Bốn mươi bảy triệu, bốn trăm ngàn) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/5/2020, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, với lý do như sau:

-Bà Nguyễn Thị H và chồng ông Trần Văn Đậu chỉ nhận của ông Trần Ngọc T số vàng là 27 lượng vàng SJC, không phải là 30 lượng vàng SJC như bản án sơ thẩm đã tuyên. Căn nhà số 273/4/30 (số cũ là 315/1D/8) N phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà của gia đình bà H và thuộc sở hữu của gia đình bà

H nên gia đình bà H không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông T số vàng đã nhận.

-Việc ông Trần Ngọc T không hợp thức hóa được nhà là hoàn toàn do lỗi của Thánh Thất Cao Đài họ đạo C vì cơ sở này đã đồng ý cho bà H và ông T thực hiện giao dịch mua bán nhà với điều kiện phải T toán cho cơ sở tôn giáo 11 lượng vàng SJC. Ông T đã T toán 11 lượng. Bà H chỉ đưa có 01 lượng. Sau khi họ đạo làm hợp thức hóa nhà cho ông T xong thì bà H sẽ đưa tiếp số vàng còn lại. Tuy nhiên, sau đó họ đạo đã không thực hiện đúng thỏa thuận, hợp thức hóa toàn bộ đất qua tên của Thánh thất Cao Đài họ đạo C . Vì lẽ đó, Thánh thất Cao Đài họ đạo C có lỗi hoàn toàn trong việc làm cho hợp đồng mua bán giữa ông T và bà H không thể thực hiện được. Cho nên, Thánh Thất Cao Đài họ đạo C phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T. Ngoài ra, hiện nay Thánh thất Cao Đài họ đạo C được toàn quyền sử dụng nhà và đất tại số 273/4/30 (số cũ 315/1D/18) N, phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Ông Trần Ngọc T cũng có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông T không thực hiện được vì trong vụ án hành chính mà ông T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Thánh Thất Cao Đài họ đạo C tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ chí Minh thì ông T tự ý rút đơn khởi kiện, đồng nghĩa với việc chính ông đã từ bỏ quyền lợi của mình. Trong vụ án hành chính này, vợ chồng bà H, ông Đậu không được tham gia tố tụng nên vợ chồng bà H không có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau:

-Công nhận việc mua bán nhà và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại căn nhà số số 273/4/30 (số cũ 315/1D/8) N, phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Văn Đậu, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Ngọc T đã hoàn thành và phù hợp thực tế.

-Bà Nguyễn Thị H không hoàn trả cho ông Trần Ngọc T số vàng là 27 lượng vàng SJC đã nhận và không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông T.

-Thánh Thất Cao Đài họ đạo C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Ngọc T theo định giá tài sản.

Ngày 07/5/2020, Thánh Thất Cao đài Họ đạo C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về xem xét trách nhiệm dân sự do hợp đồng vô hiệu.

Lý do kháng cáo: Ông T đã tiến hành song song 02 giao dịch với họ đạo C và bà H. Trong 02 giao dịch này phía ông T nhận thức rất rõ đã thực hiện hành vi trái pháp luật sau đây, cụ thể giao dịch tài sản tôn giáo với Họ đạo C và giao dịch mua bán nhà với người không phải là chủ sở hữu nhà đất, chỉ là người ở nhờ. Ông T đã có tình thực hiện 02 giao dịch này cùng một lúc và chấp nhận mọi rủi ro. Do đó, ông T phải chịu trách nhiệm dân sự vì lỗi của mình. Cấp sơ thẩm không xét đến trách nhiệm dân sự của ông T làm thiệt thòi cho các đương sự còn lại trong vụ án.

Ngoài ra, Họ đạo C đã không liên quan và không hay biết đến giao dịch mua bán nhà giữa ông T và bà H. Do đó, cấp sơ thẩm xác định họ đạo C và bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông T là không thuyết phục, không hợp tính, hợp lý. Chỉ khi nào Họ đạo C đồng ý cho phép ông T và bà H ký kết mua bán nhà thì Họ đạo C mới phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường đối với hành vi này.

Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bỏ nội dung tại bản án sơ thẩm về việc Họ đạo C và bà H phải bồi thường 27,2 lượng vàng SJC cho ông T vì ông T là người có lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu.

-Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện.

Các người kháng cáo không rút đơn kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị H, có ông Nguyễn Ngọc L đại diện bổ sung yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu Họ đạo C trả cho bà H 01 lượng vàng SJC đã nhận (bà H thay mặt ông Huỳnh Văn Tồn đã giao cho họ đạo). Phía họ đạo không đồng ý vì cho rằng yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Sau đó, ông L rút lại yêu cầu này.

-Ông Nguyễn Văn Tài có ý kiến như sau: Mặc dù lúc thuê nhà của bà H vào năm 2000, ông Trần Ngọc T có biết việc tranh chấp nhà giữa Họ đạo C và bà H nhưng do Họ đạo C đồng ý việc mua bán và hứa ký giấy tờ không tranh chấp để ông T làm hợp thức hóa nhà nên ông T đã mạnh dạn bỏ ra 30 lượng vàng để mua nhà của bà H. Việc thỏa thuận của Họ đạo C thể hiện qua biên bản họp bất thường ngày 08/5/2002, biên bản buổi họp ngày 01.02.Quý Mùi âm lịch, biên bản họ đạo C ngày 23/12/2003, Vi bằng cuộc họp ngày 19/7/2005 (có cán bộ Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường chứng kiến). Các cuộc họp này là cuộc họp giữa các chức sắc của Họ đạo C cùng với ông Hưng Ngọc T, ông Trần Ngọc T và bà Huỳnh Thị Bé B. Những tưởng như vậy là ông T sẽ được hợp thức hóa nhà nhưng sau đó Họ đạo C lại âm thầm đổi ý và tự ý tạo ra cuộc họp ngày 19/7/2005 có cán bộ Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường chứng kiến để ghi nhận các ý kiến bất lợi cho ông Trần Ngọc T. Từ đó, họ đạo đi làm hợp thức hóa đối với mảnh đất có nhà mà gia đình ông Trần Ngọc T đang ở. Hiện nay, Họ đạo C có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 273/30/40 N, riêng căn nhà thì Họ đạo C chưa có chứng nhận quyền sở hữu. Vì các lẽ trên, Họ đạo C đã có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông Trần Ngọc T không được tiếp tục thực hiện. Do đó, cần buộc Họ đạo C phải bồi thường thiệt hại cho ông T và ông Trần Văn Hiếu.

-Ông Nguyễn Ngọc L có ý kiến như sau:

Bà H bán tài sản của gia đình bà H là có thật. Từ khi bán cho đến nay bà H không tranh chấp gì với ông Trần Ngọc T. Trước khi bà H bán nhà, Họ đạo C chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H có các chứng cứ sau đây thể hiện gia đình bà H có quá trình sử dụng căn nhà từ lâu: Tờ khai gia đình năm 1969, bản kê khai nhà cửa do bà Lý H khai năm 1977, Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú năm 1976, Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú năm 1982,

tờ kê khai nhà đất năm 1999 do ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị M kê khai cả 2 căn nhà, quyết định đổi số nhà từ 1D/18 thành số nhà 273/4/30 do ông Nguyễn Thành T đứng tên, Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 25/QĐ-ĐC ngày 04/10/1996 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp giữa ông T, bà H và mẹ kế bà Nguyễn Thị T Tại bản kê khai nhà cửa do bà Lý Hảo khai năm 1977 chứng nhận đất là tư sản đô thành, nhà là thuộc sở hữu do ông Lê Tân C. Với các tài liệu chứng cứ này, nếu họ đạo không tranh chấp thì bà H được quyền sở hữu căn nhà này theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị của các tỉnh phía nam.

Khi bà H bán nhà cho ông T thì họ đạo phát hiện ra lại không tiến hành ngăn chặn mà còn đứng ra nhận thêm 11 lượng vàng SJC của ông Trần Ngọc T để hứa ký giấy tờ không tranh chấp, để ông T làm hợp thức hóa nhà. Vì hành vi này mà ông Trần Ngọc T đã giao đủ 11 lượng vàng SIC cho họ đạo. Họ đạo đã nhận đủ 11 lượng vàng SJC nhưng vẫn không giữ đúng cam kết, vẫn đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên họ đạo. Tuy nhiên, căn nhà hiện nay, họ đạo C hưa có quyền sở hữu nhà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên họ đạo được cấp khi có tranh chấp và gia đình ông Trần Ngọc T vẫn ở tại đó. Do đó, căn nhà này thuộc sở hữu của bà H, bà H có quyền bán cho ông Trần Ngọc T. Xét về lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu, họ đạo C ó lỗi làm cho hợp đồng giữa bà H và ông Trần Ngọc T không thể thực hiện được, cần buộc Họ đạo C phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Trần Ngọc T.

-Ông Lê Lý Thuận đại diện cho Hội Thánh thất Cao Đài Ccó ý kiến như sau: Yêu cầu bổ sung kháng cáo của bà H tại phiên tòa cụ thể là yêu cầu Thánh thất Cao Đài họ đạo C trả 01 lượng vàng SJC đã nhận của ông Huỳnh Văn Tồn cho bà H là không nằm trong phạm vi giải quyết của vụ án tại cấp sơ thẩm. Số vàng 11 lượng vàng SJC mà Họ đạo C nhận là số tiền để cho ông T được ở trong căn nhà số 273/4/30 N suốt đời, không phải là tiền bán nhà hay phí ký giấy tờ không tranh chấp. Nếu ông T không còn nhu cầu ở căn nhà này thì Họ đạo C sẽ trả lại cho gia đình ông T 11 lượng vàng SJC.

Tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ở giai đoạn xét xử sơ thẩm vụ án hành chính về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Họ đạo C vào năm 2010, ông Trần Ngọc T với tư cách người khởi kiện đã rút đơn khởi kiện là từ bỏ quyền lợi của ông T đối với căn nhà số 273/4/30 N. Hơn nữa, ông Trần Ngọc T đã thực hiện 02 giao dịch cùng một lúc là không ngay tình và đã chấp nhận rủi ro ngay từ ban đầu: một giao dịch với cơ sở tôn giáo, một giao dịch với người ở nhờ nhà. Vì vậy, yêu cầu ông T phải tự gánh chịu thiệt hại đã xảy ra trong việc mua bán nhà theo Điều 436 Bộ luật Dân sự năm 1995.

-Ông Nguyễn Quốc Tuấn trình bày: Ông thống nhất với lời khai và yêu cầu của bà Nguyễn Thị H.

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

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà H, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Họ đạo C , sửa Bản án số sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng phân chia trách nhiệm bồi thường thiệt hại 50% là lỗi của ông Trần Ngọc T, 50% là lỗi của bà H, Họ đạo C không có lỗi.

Đồng thời, xét miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H vì bà H là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 23/4/2020, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, ngày 07/5/2020 bà Nguyễn Thị H, Thánh thất Cao Đài họ đạo C đã kháng cáo bản án sơ thẩm là trong thời hạn luật định;

[2] Về tố tụng: Vụ án tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà mà nhà đất tọa lạc tại Quận M nên căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2105, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật. Vấn đề thời hiệu khởi kiện các đương sự không đặt ra.

Các đương sự đơn xin xét xử vắng mặt tại Tòa án hai cấp. Ông Ngọc Hưng L, ông T, bà M có đơn xin vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông K, ông S, ông V, ông G, ông Tuấn, bà H vắng mặt không rõ lý do đến lần thứ hai tại phiên tòa sơ thẩm. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà nêu trên là quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Ngọc Hưng L, ông K, ông S, ông V, ông G, bà H là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Về pháp luật nội dung được áp dụng:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự này thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự có hiệu lực pháp luật mà có

tranh chấp thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

Căn cứ vào Mục 2 Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/6/2005 về việc thi hành Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự này thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự có hiệu lực pháp luật mà có tranh chấp thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết.

Hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 2002 và thực hiện xong vào năm 2002, đến 2009 xảy ra tranh chấp khởi kiện tại Tòa án. Do đó, cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án là phù hợp pháp luật.

[4] Về yêu cầu kháng cáo:

[4.1] Bà H kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà, ông Đậu vào ông Trần Ngọc T, bà B là vượt quá phạm vi xét xử sơ thẩm vì tại cấp sơ thẩm, bà H không có yêu cầu này. Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này.

Đối với các yêu cầu còn lại của bà H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét hợp đồng mua bán căn nhà số 273/4/30 Q, Phường T, Quận M (315/1D/18 Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bà Nguyễn Thị H (bên bán) với ông Trần Ngọc T, bà Huỳnh Thị Bé B (bên mua) lập ngày 29/3/2002 là giấy tay. Lúc mua bán, bà Nguyễn Thị H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Hợp đồng mua bán nhà được lập thành văn bản nhưng về hình thức đã vi phạm tại Điều 443 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ vào Điều 131, 132, 133, 136 Bộ luật dân sự năm 1995 thì giao dịch mua bán nhà và quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Trần Ngọc T, bà Huỳnh Thị Bé B bị vô hiệu.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 734382, số vào sổ cấp là T00358 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/9/2006 cho Họ đạo C thì thời điểm được cấp Giấy chứng nhận là năm 2006. Năm 2009, ông Trần Ngọc T khởi kiện vụ án yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Ngọc T, bà Huỳnh Thị Bé B. Do đó, các bên không có cơ hội khôi phục hình thức của hợp đồng mua bán theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Bà H nại ra rằng chỉ nhận của ông T 27 lượng vàng SJC ngoài thực tế mà vẫn ký giấy nhận đủ số vàng 30 lượng SJC căn cứ theo bản cam kết ngày 29/02/2002. Tuy nhiên, lời khai này không được bên ông T thừa nhận, bà H cũng không có

chứng cứ nào khác. Vì vậy, bà H đã ký nhận đủ số vàng 30 lượng SJC do ông Trần Ngọc T và bà Bé B giao căn cứ theo bút lục số 20, bút lục số 127 (biên nhận giao vàng) thì bà H và ông Đậu phải hoàn trả cho gia đình ông T số vàng là 30 lượng vàng SJC.

Ông T, bà Bé B đã giao 11 lượng SJC cho ông Ngọc Hưng L (Lễ sanh- đại diện cho Họ đạo cao đài C) được Hội Thánh cao đài Tòa thánh N, Ban đại diện Hội Thánh cao đài Tòa thánh N tại Thành phố Hồ Chí Minh, Thánh Thất Cao đài Họ đạo C xác nhận và đồng ý hoàn trả cho ông T nếu ông T giao trả nhà. Việc hoàn trả vàng là phù hợp với Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên ghi nhận.

Bà Huỳnh Thị Bé B đã chết năm 2008, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà bé B là ông Trần Ngọc T và con trai ông Trần Văn H.

Ông Trần Văn Đậu đã mất nên các con ông Đậu và bà H cùng với bà H hoàn trả cho ông T, ông Hiếu số vàng này.

Giá vàng giá bán ra ngày 23/4/2020 của Công ty Vàng bạc Đá quý Sài Gòn niêm yết là trên dưới 48.000.000 đồng/lượng, làm tròn 48.000.000 đồng/lượng.

Cần buộc bà H và ông K, ông S, ông V, ông G, ông N, bà H hoàn trả cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền 1.440.000.000 (Một tỷ, bốn trăm, bốn mươi triệu) đồng, tương đương 30 lượng vàng SJC .

Cần buộc Họ đạo Cao Đài C có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền 528.000.000 (Năm trăm hai mươi T triệu) đồng, tương đương 11 lượng vàng SJC.

[4.2] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Ông Trần Ngọc T đã mua nhà không có giấy tờ hợp pháp mà vẫn mua. Khi có xảy ra tranh chấp nhà giữa bà H với bên Họ đạo C thì ông T vẫn tiếp tục mua. Hành vi này của ông T là có lỗi làm giao dịch mua bán nhà vô hiệu.

Bà H chưa làm giấy chứng nhận nhà đất hợp pháp do bà H đứng tên mà đã tiến hành bán nhà cho ông T bằng giấy tay, khi xảy ra tranh chấp với Họ đạo C thì bà H vẫn tiếp tục mua bán nhà nên bà H cũng có một phần lỗi làm cho giao dịch mua bán vô hiệu.

Căn cứ vào các biên bản họp bất thường ngày 8/5/2002, Biên bản buổi họp ngày 1 tháng 2 năm Quý Mùi, Vi bằng cuộc họp ngày 19/7/2006, Giấy nhận cọc ngày 9/5/2002, Biên nhận ngày 15/5/2004 tại các bút lục 33, 29, 40, 41, 42 do những những ông bà có chức sắc trong Ban cai quản Họ đạo cao đài C lập. Nội dung thể hiện họ đạo C đồng ý cho ông Trần Ngọc T và bà Huỳnh Thị Bé B hợp thức hóa nhà với điều kiện ông Trần Ngọc T và bà Huỳnh Thị Bé B phải giao số vàng 11 lượng SJC cho họ đạo C . Các chứng cứ nêu trên không thể hiện số vàng 11 lượng SJC là số tiền để cho ông T, bà Bé B được ở trong căn nhà 273/4/30 N, Phường 8, Quận M suốt đời như họ đạo khai, mà thể hiện là họ đạo sẽ ký các giấy tờ làm hợp thức hóa nhà cho ông T, bà B.

Căn cứ vào Biên bản phiên họp bất thường đề ngày 26/3/Nhâm Ngọ (dương dịch là ngày 8/5/2002) với thành phần tham dự là các chức sắc trong Ban cai quản

Họ đạo cao đài C như Lễ sanh Ngọc Hưng L, Đỗ Hưng Vối, Lê T Tiền, Nguyễn Tấn Dược, Phạm Thị Ngọc Vân trong đó có ghi: *"Nguyên vì căn nhà số 315/10/18-19 Q trước kia thuộc quyền sở hữu của thánh thất họ đạo C (nay giấy tờ đã bị thất lạc) nay hai vị lỡ mua 2 căn nhà nói trên là ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị Bé B tình nguyện trả cho thánh thất cao đài C số tiền là 20 cây vàng SJC để thực hiện hợp thức hóa căn nhà trên. Ban cai quản họ đạo C đồng ý với số vàng trên (đã thỏa thuận) và đề nghị lãnh sanh Ngọc Hưng L đại diện BCQ tạm quyền ký các giấy tờ liên quan đến 2 căn nhà trên để hoàn thành thủ tục hợp thức hóa 2 căn nhà trên".*

Chính Họ đạo đồng ý việc mua bán nhà nêu trên dẫn đến việc bà Bé B, ông T, bà H, ông Đậu đều ngộ nhận phía Họ đạo đã chấp thuận cho việc mua bán nhà. Hơn nữa, họ đạo C đã không giữ cam kết như thỏa thuận là làm hợp thức hóa nhà cho ông T (lúc này nhà đất chưa có giấy tờ hợp pháp) mà đã làm hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho họ đạo.

Năm 2006, ông Trần Ngọc T cũng tiến hành làm hợp thức hóa căn nhà.

Căn cứ điểm h khoản 1 Điều 43 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở nam 2005 quy định như sau:

«Điều 43 Giấy tờ về tạo lập nhà ở làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Cá nhân trong nước có nhà ở được tạo lập từ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có một trong những giấy tờ theo quy định sau:

...

h) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và điểm g khoản này thì phải có giấy tờ được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về hiện trạng nhà ở, đất ở không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và nhà ở được xây dựng trước khi có quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các loại giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương... »

Theo quy định nêu trên, ông T có quá trình sử dụng căn nhà số 273/4/30 Q, phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2002, nhà phù hợp quy hoạch theo Công văn số 1216/QLĐT-QLN ngày 21/5/2019 của Phòng quản lý đô thị Quận M trả lời cho Tòa án nhân dân Quận M nên chỉ cần có sự xác nhận không

tranh chấp của họ đạo C thì ông T sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Hội đồng xét xử nhận thấy Họ đạo C có lỗi lớn hơn ông T, bà H trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu, dẫn đến thiệt hại. Nếu Họ đạo C hành xử rõ ràng và đúng pháp luật vào lúc phát hiện ra sự việc mua bán nhà vào năm 2002 thì các bên mua bán sẽ khôi phục lại tình trạng ban đầu từ năm 2002, không dẫn đến nhiều thiệt hại như thời điểm xét xử.

Căn cứ vào kết luận định giá nhà đất tại Biên bản định giá ngày 19/6/2019 do Tòa án nhân dân Quận M tiến hành thì căn nhà số 273/4/30 Q, phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị quyền sử dụng đất là 3.050.000.000 đồng, giá trị diện tích sàn xây dựng là 205.682.000 đồng. Tổng giá trị nhà đất là 3.255.682.000 đồng, quy đổi ra vàng với giá trị hiện nay là khoảng 67,8 lượng vàng SJC. (48.000.000 đồng /lượng).

Nhận thấy tại thời điểm bà Bé B, ông Trần Ngọc T mua căn nhà của bà H có giá mua bán là 30 lượng vàng SJC, cộng với 11 lượng vàng SJC giao cho Ban cai quản Họ đạo Cao đài C, vậy tổng cộng là 41 lượng vàng SJC.

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.4 mục 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình quy định như sau:

"Nếu bên bán có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu, thì bên bán phải trả cho bên mua số tiền đã nhận và bên mua phải giao lại nhà cho bên bán (nếu đã nhận). Trong trường hợp có sự chênh lệch giá nhà mà bên mua bị thiệt hại thì bên bán phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá được xác định theo cách thức hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 này. Khoản tiền chênh lệch được tính theo tỷ lệ số tiền bên mua nhà đã trả"

Căn cứ điểm c.1 tiểu mục 2.4 mục 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định như sau:

"Khi tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu thì Toà án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên bán phải bỏ ra để sửa chữa, khôi phục lại tình trạng ban đầu của nhà ở do bên mua đã tháo dỡ hoặc làm hư hỏng; khoản tiền mà bên mua đã đầu tư để cải tạo, sửa chữa nhà làm tăng giá trị nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất. Trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở không có đặt cọc và các bên không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng, thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có".

Giá trị nhà đất chênh lệch giữa giá nhà năm 2002 và giá nhà tại thời điểm xét xử là: 67,8 lượng vàng SJC – 41 lượng vàng SJC = 26,8 lượng vàng SJC.

Bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T đều có một phần lỗi chiếm khoảng 25%. Ông T tự chịu thiệt hại 25%, gia đình bà H phải bồi thường cho ông T, ông Hiếu 25 % x 26,8 lượng vàng SIC= 6, 7 lượng vàng SJC. Họ đạo cao đài C có lỗi chiếm đến 50%. Do đó, Họ đạo cao đài C phải bồi thường cho ông T và ông Hiếu số vàng là 26,8 lượng vàng SIC x 50% = 13,4 lượng vàng SJC;

Giá vàng giá bán ra ngày 23/4/2020 của Công ty vàng bạc đá quý Sài Gòn niêm yết là trên dưới 48.000.000 đồng/lượng, làm tròn 48.000.000 đồng/lượng. Bà H, ông K, ông S, ông V, ông G, ông N, bà H bồi thường số tiền là 321.600.000 đồng cho ông T và ông Hiếu, tương đương 6,7 lượng vàng SJC. Họ Đạo Cao đài C bồi thường số tiền là 643.200.000 đồng cho ông T và ông Hiếu, tương đương 13,4 lượng vàng SJC.

[5] Về yêu cầu đòi nhà đất: Ông Trần Ngọc T và ông Hiếu nhận đủ số tiền mua nhà sẽ giao trả nhà cho gia đình bà H. Tuy nhiên, trong vụ án này, họ đạo C yêu cầu ông Trần Ngọc T, bà H giao trả nhà cho họ đạo C . Họ đạo đã nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu này.

Xét thấy, hiện nay họ đạo C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ 273/4/30 và 273/4/32 N, Phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 734382, số vào sổ cấp là T00358 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/9/2006.

Bản án hành chính phúc thẩm số 28/2010/HCPT ngày 10/8/2010 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao đã bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Tồn, bà Lý Thị Hoàng về việc yêu cầu hủy quyết định số 3681/QĐ-UBND ngày 11/8/2006 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trong vụ án hành chính này, ông Trần Ngọc T đã rút đơn khởi kiện tại Tòa cấp sơ thẩm. Bản án hành chính phúc thẩm số 28/2010/HCPT ngày 10/8/2010 hiện nay đang có hiệu lực pháp luật.

Bà H có đưa ra nhiều bằng chứng thể hiện căn nhà 273/4/30 N, Phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là của gia đình bà, gia đình bà sử dụng từ năm 1955 nhưng bà H không có yêu cầu phản tố công nhận quyền sở hữu nhà cho gia đình bà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 734382, số vào sổ cấp là T00358 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/9/2006 cho họ đạo tại cấp sơ thẩm trong vụ án này.

Do Họ đạo C chỉ yêu cầu đòi nhà, đất và có giấy tờ, chứng cứ chứng minh họ đạo là tổ chức sử dụng nhà đất hợp pháp tại địa chỉ số 273/4/30 N, Phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 734382, số vào sổ cấp là T00358 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/9/2006 nên cần buộc ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn Hiếu giao trả căn nhà số 273/4/30 N, Phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho họ đạo C quản lý, sử dụng là phù hợp với Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc đòi nhà đất hiện đang thực hiện và chưa kết thúc nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

Riêng nhà đất tại địa chỉ số 273/4/32 N, Phường 8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nằm ngoài phạm vi xét xử của vụ án.

[6] Đình chỉ phần yêu cầu của ông Trần Ngọc T đối với Thánh thất Cao Đài họ đạo C về việc yêu cầu bồi thường tiền sửa chữa nhà là 200.000.000 đồng theo Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Ông Ngọc Hưng L không có trách nhiệm dân sự cá nhân trong vụ án này do ông Ngọc Hưng L đã hành động nhân danh Thánh thất Cao Đài họ đạo C và được Hội Thánh Cao Đài Tòa Thánh N thừa nhận.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần, cần chấp nhận. Lý lẽ của các bên đương sự có một phần phù hợp với pháp luật, cần chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua lỗi và trách nhiệm của ông Trần Ngọc T, đánh giá mức độ lỗi của họ đạo C chưa tương xứng là còn thiếu sót.

Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của họ đạo C , sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh về trách nhiệm bồi thường như đã phân tích ở trên.

[8] Về chi phí thẩm định giá: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc T chịu chi phí thẩm định giá. Xét thấy sự tự nguyện không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Căn cứ 27, 30 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án ; Điều 12, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H, họ Đạo Cao đài C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, tương đương số tiền bà H, Họ đạo phải T toán cho ông T.

Ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi nhà của họ đạo được chấp nhận.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Trần Quốc T, Họ đạo C .

Về án phí phúc thẩm: Do các đương sự kháng cáo được chấp một phần yêu cầu kháng cáo nên các bên kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn nộp án phí.

Số tiền họ đạo C phải T toán cho gia đình ông Trần Ngọc T là 528.000.000 đồng + 643.200.000 đồng = 1.171.200.000 đồng.

Họ đạo C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng +3% (1.171.200.000 đồng – 800.000.000 đồng)= 47.136.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 148, 227, 228, 244 và khoản 1 Điều 273, Điều 293, 308, 309, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/6/2005 về việc thi hành Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ các Điều 131, 132, 133, 136, 146, 443 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ 27, 30 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 12, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh về trách nhiệm bồi thường.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giấy tay (bản cam kết bán nhà) ngày 29/3/2002 lập giữa bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn Đậu (đã chết) và ông Trần Ngọc T, bà Huỳnh Thị Be B (đã chết) bị vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quốc K, ông Nguyễn Quốc S, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Quốc G, ông Nguyễn Quốc N, bà Trần Thị Hồng H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền 1.440.000.000 (một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu) đồng tương đương 30 lượng vàng SJC đã nhận.

Thánh Thất Cao Đài họ đạo C có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền 528.000.000 (năm trăm hai mươi T triệu) đồng tương đương 11 lượng vàng SJC đã nhận.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quốc K, ông Nguyễn Quốc S, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Quốc G, ông Nguyễn Quốc N, bà Trần Thị Hồng H phải T toán tiền bồi thường thiệt hại cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền là 321.600.000 (ba trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm nghìn) đồng, tương đương 6,7 lượng vàng SJC.

Thánh Thất Cao Đài họ đạo C phải T toán tiền bồi thường thiệt hại cho ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H số tiền là 643.200.000 (sáu trăm bốn mươi ba triệu hai trăm nghìn) đồng, tương đương 13,4 lượng vàng SJC.

Ông Trần Ngọc T và ông Trần Văn H phải giao trả căn nhà số 273/4/30 đường Q, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 315/1D/18 đường Q) cho Thánh Thất cao đài họ đạo C quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Các bên đương sự thi hành bản án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2/ Đình chỉ phần yêu cầu của ông Trần Ngọc T đối với Thánh thất Cao Đài họ đạo C về việc bồi thường tiền sửa chữa nhà là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

3/ Về chi phí, án phí dân sự :

Bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Thánh thất Cao Đài họ đạo C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 47.136.000 (bốn mươi bảy triệu một trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 005011, quyển số 0101 ngày 09/11/2009 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Thánh Thất Cao Đài họ đạo C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 005366, quyển số 0108 ngày 16/03/2010 mang tên Ngọc Hưng L (do Lê Lý Thuận nộp thay) của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H, Thánh thất Cao Đài họ đạo C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho Thánh Thất Cao Đài họ đạo C tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0014693 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Ngọc T tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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.

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

Nơi nhận:
-TAND cấp cao;
-TAND TP Đ;
-VKSND TP.HCM;
-Cục THADS TP.HCM;

-Chi cục THA DS TP Đ;
-Những người tham gia tố tụng;

- Lưu hồ sơ, VP.