

**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: 379/2019/DS-PT

Ngày: 07/5/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, thuê nhà

**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 Quỳnh Châu

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chi – 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:*** Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 02 và 07/5/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 538/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1446/2019/QĐPT-DS ngày 28/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 2468/2019/QĐ-PT ngày 22/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Đỗ Thị A**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Tp. HCM.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H và luật sư Trương Minh T thuộc Văn phòng luật sư Trương Thị H - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim N**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Lô F5, đường N, Khu phố A, phường Ph, Quận E, Tp. HCM.

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

3.1 Ông **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Tp. HCM.

3.2 Bà **Nguyễn Thị Ngọc Y**, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố A, phường Đ, Quận G, Tp. HCM.

3.3 Ông **Nguyễn Ngọc R**, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Tp. HCM.

3.4 Trẻ **Nguyễn Đỗ Thương J**, sinh năm 2005

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Đỗ Thị A**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Tp. HCM (mẹ ruột).

3.5 Trẻ **Huỳnh Thanh Ng**, sinh năm 2004

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Huỳnh Thanh Ng: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Y**, sinh năm 1987; ông **Huỳnh Thanh O**(cha, mẹ ruột).

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố A, phường Đ, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Bà **Nguyễn Thị W**, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Tp. HCM.

3.7 Bà **Nguyễn Ngọc Ph**, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Tp. HCM.

4. Người kháng cáo: Bà **Đỗ Thị A** và bà **Nguyễn Thị Kim N**.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại các Đơn khởi kiện, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà **Đỗ Thị A** trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:*

Nguồn gốc nhà đất tọa lạc tại số 24/3/7 Khu phố 5, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh do bà mua giấy tay của bà Đỗ Thị Tần (chị ruột) năm 1999, khi mua nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, sau khi mua bà sử dụng làm nhà ở cho gia đình mình đến nay.

Do cần tiền nên ngày 09/02/2016 bà có liên hệ với bà Nguyễn Thị Kim N để bán lại căn nhà (bao gồm nhà ở và diện tích đất ở theo bản đồ hiện trạng vị trí kèm theo); hai bên đã ký hợp đồng thỏa thuận các nội dung mua bán với nhau, theo đó, bà bán cho bà N nhà đất tại số 24/3/7 với giá 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Khi ký giấy mua bán thì nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, Hợp đồng mua bán nhà hai bên ký kết là hợp đồng giấy tay không được công chứng, chứng thực.

Sau khi hai bên thỏa thuận và ký hợp đồng mua bán thì ngày 09/02/2016 bà N có thanh toán cho bà 02 lần tiền, cụ thể, lần 1: với số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng); lần 2: với số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Bà N có hứa sẽ thanh toán cho bà tiếp số tiền là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng) vào ngày 30/3/2016; đối với số tiền còn lại là 160.000.000 đồng bà N sẽ thanh toán hết cho bà sau khi các bên hoàn tất thủ tục mua bán nhưng chưa thanh toán.

Sau đó bà N có nhờ bà ký giấy nhận tiền ngày 17/4/2015, biên bản bàn giao nhà ngày 31/5/2015 và hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2015, theo bà N lý do là để bà N đi làm giấy tờ nhà đất dễ dàng, hợp thức hóa thủ tục thuế, tránh bị đánh thuế theo quy định. Tin lời bà N nên bà ký vào các giấy này, thực tế bà chỉ nhận số tiền 100.000.000 đồng của bà N, chưa nhận số tiền 450.000.000 đồng như ghi trong giấy nhận tiền ngày 17/4/2015, phía bà chưa bàn giao nhà cho bà N cũng như thuê lại căn nhà với giá 6.000.000 đồng/tháng .

Việc bà N cho rằng đã trả cho bà số tiền mua bán nhà được 550.000.000 đồng là không đúng với thực tế, bởi lẽ khi ký hợp đồng và giao cho bà số tiền 100.000.000 đồng thì bà N yêu cầu các con bà phải có mặt và cùng ký nhận, nhưng khi bà N trả tiếp tiền mua nhà 450.000.000 đồng, phía bà phải bàn giao căn nhà cho bà N, bà N cho gia đình thuê lại căn nhà mà không yêu cầu các con của bà chứng kiến và cùng ký vào các giấy tờ này là vô lý; còn việc bà ký và ghi xác nhận đã nhận đủ số tiền 550.000.000 đồng theo giấy giao nhận tiền ngày 17/4/2015 như bà đã trình bày là do bà N đề nghị bà ký vào để dễ hợp thức hóa, tránh đánh thuế theo quy định chứ thực tế bà chỉ nhận từ bà N số tiền 100.000.000 đồng. Về tài liệu chứng, chứng minh cho lời trình bày này thì bà không có.

Bà xác định thời điểm ký hợp đồng mua bán căn nhà trên là ngày 09/02/2016 chứ không phải 09/02/2015. Lý do các hợp đồng mua bán, biên bản

bàn giao, hợp đồng thuê nhà, giấy nhận tiền mà bà N xuất trình cho Tòa có chữ ký của bà vào thời điểm năm 2015 là do bà N đề nghị bà ký lùi năm 2015 để bà N dễ hợp thức hóa các thủ tục, tránh chịu thuế như bà trình bày trên. Về tài liệu chứng, chứng minh cho lời trình bày này thì bà cũng không có.

Thời điểm ký hợp đồng ngày 09/02/2016 bà hoàn toàn không biết nhà đất của bà thuộc dự án và thuộc diện đền bù giải tỏa theo quy định, sau này Chính quyền địa phương họp dân bà mới biết căn nhà nằm trong Dự án, hiện nay bà chưa được quyết định thu hồi đất, nhận tiền đền bù giải tỏa hay nền nhà tái định cư.

Kể từ khi ký hợp đồng cho đến nay bà N vẫn không thanh toán cho bà số tiền mua bán nhà còn lại. Do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở ngày 09/02/2016 đối với căn nhà số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D giữa bà và bà Nguyễn Thị Kim N;
- Tuyên hủy giấy ủy quyền và biên bản giao nhà ngày 31/5/2015;
- Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/6/2015 giữa bà và bà Nguyễn Thị Kim N;
- Bà N trả lại bản chính thông báo cấp số nhà và giấy nộp thuế đất
- Bà trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đặt cọc mua bán căn nhà số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Bà xác định hiện nay hiện trạng nhà và đất không thay đổi gì kể từ khi bà và bà N ký hợp đồng mua bán căn nhà, bà không có yêu cầu đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với nhà và đất tranh chấp.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N, bà phải trả tiền thuê căn nhà 24/3/7 với số tiền 210.000.000 đồng bà không đồng ý; vì việc mua bán chưa hoàn tất, bà N chưa thanh toán hết tiền mua bán nhà đất cho bà; bà và các con bà cũng chưa bàn giao nhà cho bà N trên thực tế, nên không thể có việc bà thuê lại căn nhà của mình, hoàn toàn không có việc bà đưa cho bà N số tiền cọc thuê nhà 6.000.000 đồng và trả 02 tháng tiền thuê nhà 12.000.000 đồng như nội dung tại phần cuối trang 02 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2015 cũng như lời trình bày của bà N tại phiên tòa, bà cũng không nợ tiền thuê nhà từ tháng 08/2015 cho đến nay như bà N trình bày. Bà xác nhận chữ ký và chữ viết “Đỗ Thị A” (góc trái cuối trang 02 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2015) bên dưới nội dung xác nhận việc bà N nhận tiền cọc thuê nhà 6.000.000 đồng và 02 tháng tiền thuê 12.000.000 đồng là do bà ký và viết ra.

Tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn bà A xác định các bên thỏa thuận số tiền mua bán nhà 600.000.000 đồng và bà đã nhận từ bà N số tiền 100.000.000 đồng làm hai lần vào cùng ngày 09/02/2016 là đúng; các lời trình bày của bà tại các lần làm việc, ghi nhận ý kiến tại Tòa về số tiền mua bán căn nhà là 700.000.000 đồng và bà N trả 60.000.000 đồng vào ngày 09/02/2016, trả 40.000.000 đồng vào ngày 15/02/2016 là không chính xác do bà nhớ không đúng. Đối với giấy ủy quyền nguyên đơn bà A xác định, các bên không có ký giấy ủy quyền gì liên quan đến căn nhà 24/3/7 do khi nhờ viết đơn bà nhầm lẫn với biên bản bàn giao nhà, bà rút lại yêu cầu này.

Đối với lời trình bày của bà N, hai bên thỏa thuận số tiền mua bán căn nhà 800.000.000 đồng, bà N đã trả trước cho bà số tiền 200.000.000 đồng là hoàn toàn không có, bà không chấp nhận lời trình bày này của bà N.

Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà A xác định yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng mua bán nhà ở ngày 09/02/2016 đối với căn nhà số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D giữa bà và bà Nguyễn Thị Kim N là vô hiệu; Bà trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đặt cọc mua bán căn nhà số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), bà N trả lại các giấy tờ bản chính đã nhận của bà: thông báo cấp sổ nhà và giấy nộp thuế đất.

- Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/6/2015 giữa bà và bà Nguyễn Thị Kim N;

- Rút lại yêu cầu Tòa án hủy giấy ủy quyền, biên bản giao nhà ngày 31/5/2015

*Tại đơn phản tố, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:*

Ngày 09/02/2015 bà có ký hợp đồng mua bán nhà với nội dung bà A bán cho bà nhà và đất tại số 24/3/7 Khu phố 5, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng; khi ký hợp đồng thì ký với bà Đỗ Thị A và các con của bà A gồm: Nguyễn Thị Ngọc Y, Nguyễn Ngọc L và Nguyễn Thị Ngọc Phụng.

Cùng ngày ký hợp đồng thì bà đã giao cho bà A số tiền là 100.000.000 đồng, giao thành 02 lần, lần 1 là 60.000.000 đồng, lần 2 là 40.000.000 đồng.

Ngày 17/4/2015 bà giao thêm cho bà A số tiền là 450.000.000 đồng.

Tổng cộng bà đã thanh toán 03 lần tiền mua căn nhà cho bà A với số tiền 550.000.000 đồng, bà A đã ký tên, xác nhận “đã nhận đủ số tiền”.

Ngoài việc giao tổng số tiền 550.000.000 đồng trên cho bà A, thì trước ngày 09/02/2015 (trước khi ký hợp đồng mua bán nhà với bà A) bà đã giao cho bà A số tiền mua bán căn nhà trên là 200.000.000 đồng, do trước đó hai bên thỏa thuận với nhau giá mua bán căn nhà trên là 800.000.000 đồng nhưng bà A có đề nghị với bà chỉ thỏa thuận và ghi trên hợp đồng là 600.000.000 đồng, vì bà A sợ các con của bà A xin thêm tiền bà A. Chứng cứ về việc thỏa thuận mua bán căn nhà 24/3/7 là 800.000.000 đồng và bà đã giao số tiền 200.000.000 đồng này bà không có để cung cấp cho Tòa.

Ngày 31/5/2015 bà A bàn giao căn nhà tại số 24/3/7 Khu phố 5, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà, nhưng bà A có đề nghị bà cho bà A thuê lại căn nhà trong vòng một năm, vì tại thời điểm đó bà A có nói với bà là đang xây dựng nhà chỗ khác, cần thuê nhà để ở trong thời gian chờ xây nhà. Vì vậy, ngày 01/6/2015 bà và bà A đã ký kết hợp đồng thuê nhà. Từ khi ký hợp đồng thì bà A đã thanh toán cho bà được 02 tháng tiền nhà là 12.000.000 đồng (6.000.000 đồng/tháng) và đặt cọc 01 tháng tiền nhà là 6.000.000 đồng, thời gian sau đó bà A lấy lý do bị bệnh nên chưa thanh toán khi nào hết bệnh sẽ thanh toán tiếp tiền thuê nhà, bà nhiều lần liên hệ để lấy tiền thuê nhà nhưng được các con bà A cho biết bà đang bị bệnh và bà A có gửi tin nhắn cho bà, các tin nhắn này bà đã nộp cho Tòa.

Sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà bà có yêu cầu bà A trả lại nhà cho bà nhưng bà A không trả.

Bà xác định việc ký hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà, văn bản bàn giao nhà và trả tiền đều thực hiện vào năm 2015; việc ghi năm 2016 tại các hợp đồng mua bán nhà của bà với bà A và hai lần trả tiền mua nhà ghi trên hợp đồng ngày 09/02/2016 là do nhầm lẫn, khi phát hiện bà đã sửa lại thành năm 2015 và yêu cầu bà A sửa lại nhưng thời điểm đó bà A có nói với bà là để bà A tự sửa trên hợp đồng của mình, khi kiện ra Tòa bà mới biết bà A chưa sửa năm 2016 thành 2015 trên bản hợp đồng của bà A.

Với yêu cầu khởi kiện cầu khởi kiện của bà A, bà có ý kiến như sau:

Bà không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà A, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa bà và bà A.

Về yêu cầu phản tố: Bà giữ nguyên yêu cầu phản tố như tại đơn phản tố ngày 01/8/2018 bà đã nộp cho Tòa, cụ thể: Bà yêu cầu bà A có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê nhà cho bà tạm tính từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2018 là (36 tháng x 6.000.000 đồng = 216.000.000 đồng), trừ đi số tiền cọc bà A đã đặt cọc là 6.000.000 đồng, số tiền thuê nhà bà A phải trả cho bà là 210.000.000 đồng. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N xác nhận, sau khi ký hợp đồng mua bán nhà thì phía bà A có đưa cho bà bản chính các giấy tờ: Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/5/2011, Thông báo tạm cấp sổ nhà, Thông báo nộp thuế nhà đất ngày 03/10/2012, Biên lai nộp thuế ngày 16/10/2012, Phiếu báo tiền nước ngày 20/10/2012.

*Tại các bản tự khai, đơn tường trình trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Y, ông Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Ngọc R, bà Nguyễn Thị W, bà Nguyễn Ngọc Ph và các trẻ Nguyễn Đỗ Thương J (có bà Đỗ Thị A làm đại diện, Huỳnh Thanh Ng (có bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Huỳnh Thanh Olàm đại diện) cùng trình bày:*

Các ông bà Hiền, Lành, Phụng, Hương và Tâm là con ruột của bà Đỗ Thị A; Khi ký hợp đồng mua bán căn nhà với bà N có các ông bà Phụng, Lành, Hương có chứng kiến và ký vào hợp đồng mua bán nhà, ngày các bên ký hợp đồng mua bán nhà là ngày 09/02/2016, sau khi ký hợp đồng bà N có giao cho bà A 02 lần tiền với số tiền 100.000.000 đồng. Do phía bà N chưa trả đủ tiền mua căn nhà nên phía bà A chưa giao nhà, ông bà hoàn toàn không biết việc bà A ký biên bản bàn giao nhà ngày 31/5/2015, ký hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2015 và ký giấy nhận tiền ngày 17/4/2015 với bà N.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng mua bán nhà, thuê nhà ký giữa bà A với bà N; đối với yêu cầu phản tố cầu bà N đề nghị xem xét việc mua bán nhà giữa hai bên chưa hoàn tất, bà N chưa trả hết tiền mua nhà thì không thể có việc cho thuê lại chính căn nhà này để ở.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 538/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị A, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 09/02/2015 và hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/6/2015 ký giữa bà Đỗ Thị A và bà Nguyễn Thị Kim N là vô hiệu.

2. Buộc bà Đỗ Thị A phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi bà Đỗ Thị A trả đủ số tiền trên, bà Nguyễn Thị Kim N phải trả lại cho bà A bản chính: Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/5/2011, Thông báo tạm cấp sổ nhà, Thông báo nộp thuế nhà đất ngày 03/10/2012, Biên lai nộp thuế ngày 16/10/2012, Phiếu báo tiền nước ngày 20/10/2012.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N buộc nguyên đơn bà Đỗ Thị A phải trả số tiền cho thuê nhà từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2018 với số tiền 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên hủy giấy ủy quyền và biên bản bàn giao nhà ngày 31/5/2015.

5. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn bà Đỗ Thị A phải chịu là 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.700.000 (hai triệu, bảy trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/07047 ngày 19 tháng 10 năm 2016 và số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0025460 ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; vậy bà A phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 23.000.000 (hai mươi ba triệu) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.800.000 (mười triệu, tám trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.250.000 (năm triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0025770 ngày 01 tháng 8 năm 2018; vậy bà N phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 5.550.000 (năm triệu, năm trăm năm mươi ngàn) đồng.

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

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

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

- Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn cùng có ý kiến: Yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà giữa bà A và bà N, buộc bà A trả lại cho bà N 100 triệu đồng đã nhận. Đối với số tiền 200 triệu chứng cứ do bà N cung cấp tại tòa phúc thẩm bà A không thừa là tiền bán nhà mà tiền này là tiền mượn của bà N để làm giấy tờ nhà vì bà thỏa thuận bán nhà cho bà N giá 700 triệu đồng chứ không phải 800 triệu đồng như bà N khai.

- Bị đơn có ý kiến: Bà N giao cho bà A nhận tổng 800 triệu đồng, tại tòa sơ thẩm bà có trình bày nhưng do giấy nhận tiền bị thất lạc, nay tại phiên tòa phúc thẩm bà yêu cầu bà A phải trả lại cho bà số tiền mua bán nhà bà đã giao cho bà A nhận 800 triệu đồng nếu bà A tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà với bà N thì bà

N không yêu cầu trả lại tiền mà buộc bà A phải hoàn tất thủ tục sang tên và giao nhà lại cho bà N theo thỏa thuận mua bán.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Sửa án sơ thẩm do tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn xuất trình chứng cứ mới liên quan đến số tiền mua bán nhà, tại phiên tòa bà A thừa nhận chữ ký và chữ viết tại các biên nhận tiền tổng cộng 750 triệu đồng đều do bà A viết và ký, nên có cơ sở xác định bà A đã nhận của bà N tiền mua bán nhà là 750 triệu đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

#### **- Về thời hạn kháng cáo:**

Tòa án nhân dân quận 7 xét xử sơ thẩm vào ngày 24/10/2018 đến ngày 08/11/2018 bà Đỗ Thị A có đơn kháng cáo và ngày 06/11/2018 bà Nguyễn Thị Kim N có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn luật định.[1]

#### **- Về tố tụng:**

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều có mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.[2]

#### **- Về nội dung:**

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đỗ Thị A và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N đều thừa nhận nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng mua bán căn nhà số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, đất có diện tích 57,95m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa 7, 10 tờ bản đồ thứ 7 Bộ địa chính phường Tân Thuận Đông - theo tài liệu năm 2003), nhà có diện tích sử dụng khoảng 90m<sup>2</sup>, có kết cấu tường gạch, mái tôn, gác gỗ, không công chứng chứng thực. Phía nguyên

đơn cho rằng giá bán là 700.000.000 đồng, còn bị đơn cho rằng giá mua bán 800.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà viết tay ngày 09/02/2016 bà A cung cấp và hợp đồng mua bán nhà viết tay ngày 09/02/2015 do bà N cung cấp, bà A xác định hai hợp đồng tuy ghi năm khác nhau, có sửa chữa nhưng nội dung giống nhau, không có gì thay đổi.[3]

Xét, tại các hợp đồng mua bán nhà nguyên đơn và bị đơn cung cấp đều bị sửa chữa năm ký kết hợp đồng. Hai bên đều xác định tuy ghi năm khác nhau, có sửa chữa nhưng nội dung giống nhau, không có gì thay đổi nên không làm thay đổi thỏa thuận mua bán giữa các bên, không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ các bên. Căn cứ vào giấy nhận tiền ngày 17/4/2015, biên bản bàn giao nhà ngày 31/5/2015, hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/6/2015 đều cùng thời điểm giao dịch năm 2015 nên có căn cứ để xác định thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán nhà, trả tiền mua bán nhà lần 1 lần 2 là ngày 09/02/2015 như bà N trình bày là có cơ sở, không phải ngày 09/02/2016 như bà A trình bày. [4]

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A xác định chữ ký và chữ viết nhận tiền 02 lần vào ngày 09/02/2015 với số tiền 100.000.000 đồng và giấy nhận tiền ngày 17/4/2015 bà A ghi rõ “đã nhận đủ số tiền số tiền là năm trăm năm mươi triệu đồng ...” là chữ của bà A. Phía bà A cho rằng hai bên thỏa thuận bà A chỉ ký nhận tiền không, nhằm mục đích để dễ hợp thức hóa nhà và giảm tiền thuế, chứ thực tế bà N không giao cho bà A số tiền 450.000.000 đồng nhưng bà A không cung cấp chứng cứ nào chứng minh đôi bên có thỏa thuận nêu trên nên căn cứ vào chứng cứ bà A đã ký nhận tiền 02 lần vào ngày 09/02/2015 với số tiền 100.000.000 và 17/4/2015 nhận 450.000.000 đồng xác định bà A có nhận của bà N số tiền 550.000.000 đồng là có thật. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cung cấp chứng cứ mới chứng minh ngoài số tiền bà N giao cho bà A nhận 550 triệu đồng thì bà N còn giao cho bà A nhận thêm 200 triệu đồng vào các ngày gồm: ngày 14/2/2015 bà A nhận của bà N 120 triệu đồng; ngày 15/2/2015 bà A nhận của bà N 10 triệu đồng; ngày 7/3/2015 bà A nhận của bà N 10 triệu đồng; ngày 20/3/2015 bà A nhận của bà N 30 triệu đồng; ngày 24/3/2015 bà A nhận của bà N 15 triệu đồng; ngày 28/3/2015 bà A nhận của bà N 15 triệu đồng, tổng cộng là 200 triệu đồng. Đối với các chứng của mới do bà N cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, bà A thừa nhận là chữ viết và chữ ký nhận tiền đều do bà A viết và ký, bà A cho rằng tiền này là tiền bà A vay của và Nga để làm giấy tờ, nhưng trình bày của bà A không được bà N chấp nhận, bà A cũng không chứng minh được hai bên có thỏa thuận này nên có cơ sở xác định, quá trình giao dịch mua bán nhà giữa bà N và bà A vào ngày 09/02/2015 giá mua bán nhà đất số 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là 800 triệu đồng. Bà N đã giao cho bà A nhận tiền mua bán nhà nhiều lần tổng cộng là 750 triệu đồng, các giấy nhận tiền này đều lập sau khi ký hợp đồng mua bán nhà và trong quá trình hai bên thực hiện việc mua bán nhà, nên có cơ sở

xác định bà A đã nhận của bà N số tiền mua bán nhà tổng cộng là 750 triệu đồng như bà N đã trình bày tại tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. [5]

Xét, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều biết rõ nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất; nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch mua bán nhà là đã vi phạm Điều 91, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 và các các Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Ngoài ra, phần nhà đất đôi bên mua bán hiện nằm toàn bộ trong ranh Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Cảng Bến Nghé; Thủ tướng Chính phủ đã có quyết định thu hồi và cho Cảng Bến Nghé thuê để mở rộng cảng (Quyết định số 902/QĐ-TTg ngày 20/9/2000 của Thủ tướng Chính phủ), hiện nay dự án đã ngưng thực hiện theo Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 06/4/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay chưa có quyết định khác liên quan đến việc trả lại đất cho bà A nên các bên cũng không thể tiếp tục thực hiện chuyển nhượng mua bán nhà theo quy định pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ định Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên bố hủy bỏ hợp đồng mua bán căn nhà và đất 24/3/7 đường C, Khu phố a, phường B, Quận D, Thành Phố Hồ Chí Minh do bị vô hiệu là đúng.[6]

Do thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán căn nhà, nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ căn nhà và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và thời điểm này đất đã bị Nhà Nước thu hồi vì nằm trong ranh Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Cảng Bến Nghé nhưng các bên vẫn ký kết mua bán nhà, nên xác định lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu phải hủy bỏ là lỗi của bên mua và bên bán và có lỗi ngang nhau, do đó áp dụng Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp quy định pháp luật. Đồng thời buộc nguyên đơn bà Đỗ Thị A phải hoàn trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N số tiền mua bán nhà đã nhận 750.000.000 đồng; bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn các bản chính giấy tờ liên quan đến căn nhà gồm: Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/5/2011, Thông báo tạm cấp số nhà, Thông báo nộp thuế nhà đất ngày 03/10/2012, Biên lai nộp thuế ngày 16/10/2012, Phiếu báo tiền nước ngày 20/10/2012 là đúng quy định của pháp luật.[7]

Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị A không được chấp nhận, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về số tiền buộc bà A phải hoàn trả cho bà N là 750.000.000 đồng. Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Đỗ Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc phải trả cho bà N 750.000.000 đồng nên phải chịu án phí sơ thẩm là 34.000.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Đỗ Thị A và bà Nguyễn Thị Kim N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.[8]

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

#### ***Tuyên xử:***

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị A; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 538/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, thuê nhà”, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị A, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 09/02/2015 và hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/6/2015 ký giữa bà Đỗ Thị A và bà Nguyễn Thị Kim N là vô hiệu.

2. Buộc bà Đỗ Thị A phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngay khi bà Đỗ Thị A trả đủ số tiền trên cho bà N thì bà Nguyễn Thị Kim N phải trả lại cho bà A bản chính: Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/5/2011, Thông báo tạm cấp sổ nhà, Thông báo nộp thuế nhà đất ngày 03/10/2012, Biên lai nộp thuế ngày 16/10/2012, Phiếu bảo tiền nước ngày 20/10/2012.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N buộc nguyên đơn bà Đỗ Thị A phải trả số tiền cho thuê nhà từ ngày 01/8/2015 đến ngày 01/8/2018 với số tiền 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên hủy giấy ủy quyền và biên bản bàn giao nhà ngày 31/5/2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn bà Đỗ Thị A phải chịu là 34.000.000 đồng (ba bốn triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.700.000 (hai triệu, bảy trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/07047 ngày 19 tháng 10 năm 2016 và số tiền 300.000 (ba

trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0025460 ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; bà A còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 31.300.000 (ba mươi một triệu ba trăm ngàn) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.800.000 (mười triệu, tám trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.250.000 (năm triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0025770 ngày 01 tháng 8 năm 2018; vậy bà N phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 5.550.000 (năm triệu, năm trăm năm mươi ngàn) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị A và bà Nguyễn Thị Kim N không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà A, bà N mỗi người 300.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0026226 ngày 12/11/2018 và do bà N đã nộp theo biên lai thu số 0026233 ngày 16/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án: Áp dụng Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền bà A phải trả, nếu bà A chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng bà A còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Quỳnh Châu**

