TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**
Bản án số:611/2024/DSST Ngày: 21-8-2024 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 – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Huy Hoàng.

2. Bà Võ Thị Thanh Thảo.

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa*****:** Bà Vũ Thị Thái– Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 51/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 458/2024/QĐXXST-DS ngày 28/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 418/2024/QĐST-DS, ngày 24/7/2024 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1950. (có mặt).

Địa chỉ:A13/23, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bị đơn: Bà Tạ Thị Minh H, sinh năm 1960. (có mặt).

Địa chỉ: A10/22, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đào Đức H-Công ty Luật TNHH MTV Việt Đông Á-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Thái Thị Thu Thủy, sinh năm 1954. (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ:A13/23, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Hiền Trương, sinh năm 1985.(có mặt).

Đại chỉ: A9/7C, ấp 1, xã lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn K trình bày***:**

Vào ngày 19/5/2022, ông Trần Văn K và bà Tạ Thị Minh H có ký hợp đồng mua bán nhà (giấy tay); đối với căn nhà tiền chế, kết cấu tường ghạch, mái tôn, nền ghạch, tường cao 1 mét, trên phần đất có diện tích 24 m^2, thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 6 (BĐĐC) xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 525.000.000 đồng. Ông K đã thanh toán đủ tiền cho bà H và nhận nhà.

Ngày 05/6/2023, Trung tâm quản lý các di tích lịch sử, dịch vụ văn hóa huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh gửi thông báo số 20, yêu cầu di dời trả lại đất. Như vậy phần đất nêu trên Kg thuộc quyền hợp pháp của bà H, bà H Kg có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông K.

Ngày 06/3/2024 Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân ra thông báo lần 2; thông báo số 815/TB-UBND về việc cưỡng chế buộc khắc phục hậu quả; buộc ông Trần Văn K tháo dỡ công trình xây dựng trái phép. Sau đó ông K đã tự nguyện tháo dỡ công trình bàn giao mặt bằng cho UBND xã Lê Minh Xuân và được Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân hỗ trợ số tiền 6.000.000 đồng và 50 kg gạo. Ông K bán ve chai xác nhà được 4.000.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/5/2022 giữa ông Trần Văn K và bà Tạ Thị Mỹ H; đối với phần đất có diện tích 24 m^2, thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 6 (BĐĐC) xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

+Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà H trả cho ông K số tiền đã nhận là 525.000.000 đồng. Chỉ một yêu cầu duy nhất là buộc cá nhân bà H trả cho ông K số tiền đã nhận là 525.000.000 đồng.

Sau khi nhận quyết định cưỡng chế thì ông K bán xác nhà với giá 4.000.000 đồng cho ve chai; ông K có nhận hỗ trợ từ UBND xã Lê Minh Xuân số tiền 6.000.000 đồng và 50 kg gạo. Ngoài ra Kg có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Tạ Thị Minh H trình bày:

Vào ngày 27/8/1992, UBND xã Lê Minh Xuân và bà Tạ Thị Minh H ký hợp đồng thuê mặt bằng, với diện tích là 24 m^2 khu trước phật Cô Đơn để lập quán giải khát, ăn uống. Giá thuê là mỗi năm 600.000 đồng/năm, đóng cho xã làm 02 lần/năm.

Đến năm 2020 thì bà H Kg còn nhu cầu sử dụng mặt bằng này nữa. Do có đứa cháu tên là Nguyễn Hiền Trương có nhu cầu sử dụng mặt bằng này và đề nghị bà H cho sử dụng mặt bằng này. Bà H có làm giấy sang nhượng mặt bằng cho Nguyễn Hiền Trương với giá 200.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay sang nhượng mặt bằng, hiện nay giấy sang nhượng này bà H Kg con giữ. Ông Trương chưa thanh toán cho bà H số tiền 200.000.000 đồng này.

Sau khi bàn giao mặt bằng thì ông Trương xây dựng căn nhà tường gạch, mái tôn; sau khi xây dựng nhà xong thì ông Trương Kg muốn sử dụng và muốn sang nhượng, cho thuê lại căn nhà này.

Ngày 19/5/2022, bà H ký Hợp đồng mua bán nhà đất, với nội dung bán căn nhà trước cổng chùa Thanh Tâm (Cô Đơn) với giá 525.000.000 đồng; ông K đã trả đủ tiền; Bà H là người trực tiếp nhận đủ số tiền nêu trên và bàn giao nhà cho ông K. Ngay sau khi nhận tiền của ông K thì bà H chỉ giữ lại 200.000.000 đồng; số tiền còn lại bà H đưa cho ông Trương.

Bà H ký tên bán cho ông K vì trước đó ông Trương chưa trả tiền cho bà. Bà H xác định một mình bà thuê mặt bằng của UBND xã Lê Minh Xuân bằng tài sản riêng của bà và tự kinh doanh, tự thu chi, Kg liên quan đến chồng và con cái.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H Kg đồng ý vì ông K đã nhận nhà và sử dụng ổn định ngày 19/5/2022 cho đến nay. Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà H Kg đồng ý. Vì trước khi ký hợp đồng mua bán nhà thì ông K đã tìm hiểu kỹ giấy tờ, pháp lý nhà đất nêu trên và đồng ý mua. Ngoài ra Kg có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hiền Trương trình bày:

Ông Nguyễn Hiền Trương xác nhận lời trình bày của bà Tạ Thị Minh H là đúng sự thật; ông xác định là con cháu hàng xóm chứ Kg phải cháu ruột, họ hàng của bà H.

Ông Trương và bà H có làm giấy sang nhượng mặt bằng, nhưng sau khi bán căn nhà nêu trên cho ông K thì đã xé bỏ nên Kg còn. Bà H làm giấy sang nhượng mặt bằng cho ông Trương với giá 200.000.000 đồng, nhưng ông Trương chưa thanh toán số tiền này cho bà H.

Ông Trương là người xây căn nhà trên phần đất này, kết cấu tường gạch, cột sắt, mái tôn, xây căn nhà trên hết khoảng hơn 100.000.000 đồng.

Bà H bán căn nhà trên cho ông K, thì ông Trương biết và đồng ý và có mặt tại lúc bán, ông Trương đồng ý để bà H bán căn nhà nêu trên cho ông K vì ông Trương chưa trả tiền cho bà H nên vẫn thuộc quyền sở hữu, quản lý của bà H.

Sau khi bà H nhận đủ tiền từ ông K, thì bà H chỉ lấy đủ số tiền 200.000.000 đồng; số tiền còn lại bà H đưa cho ông Nguyễn Hiền Trương lấy. Số tiền ông Trương bỏ ra xây nhà là tiền cá nhân ông, Kg liên quan đến ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Nguyễn Hiền Trương Kg đồng ý; Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông Trương Kg đồng ý; Vì trước khi ký hợp đồng mua bán nhà thì ông K đã tìm hiểu kỹ giấy tờ, pháp lý nhà đất nêu trên và đồng ý mua. Ngoài ra Kg có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Thu Thủy trình bày: bà Thủy là vợ ông K; tiền mua nhà của bà H là tài sản chung của vợ chồng; ý kiến và yêu cầu của bà giống với ý kiến và yêu cầu của ông K; mọi quyết định của ông K cũng là ý kiến và yêu cầu của bà. Ngoài ra Kg có yêu cầu gì khác.

Luật sư Đào Đức H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tạ Thị Minh H trình bày: Tại thời điểm ông Trần Văn K và bà Tạ Thị Minh H ký hợp đồng mua bán nhà thì ông K đã xem xét đầy đủ tình trạng pháp lý căn nhà và đồng ý mua; các bên đã giao nhận tiền và nhà cho nhau; ông K nhận nhà và ở ổn định cho đến nay. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì hợp đồng mua bán nhà giữa các đương sự có vi phạm về hình thức. Tuy nhiên các bên đã thanh toán hết tiền và bàn giao nhà thì hợp đồng mua bán nhà Kg bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ cho ông Trần Văn K số tiền 6.000.000 đồng và 50 kg gạo mới chỉ là lời khai của ông K; Đề nghị Tòa án tiến hành xác minh tính chính xác lời khai của ông Trần Văn K về việc nhận hỗ trợ từ Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[1.1] Ông Trần Văn K khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với bà Tạ Thị Minh H. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là nhà đất tại địa bàn huyện Bình Chánh, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bà Trần Thị Thu Thủy; bà Thủy có đơn xin xét xử

vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà Tạ Thị Minh H và ông Nguyễn Hiền Trương cam kết tiền thuê mặt bằng và tiền xây nhà là tài sản riêng của bà H và ông Trương; Kg liên quan đến ai và tự chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình. Do đó, Kg cần thiết đưa thêm ai vào tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[2.1] Các bên đương sự tranh chấp hợp đồng mua bán căn nhà số A13/23, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 24 m^2 .

Các đương sự đều xác nhận căn nhà nêu trên đã tháo dỡ và trả lại mặt bằng cho nhà nước. Do đó, Kg cần thiết và Kg có cơ sở để tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và tiến hành định giá theo quy định pháp luật.

[2.2] Nguồn gốc phần đất các đương sự tranh chấp;

Ngày 27/8/1992; Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà Tạ Thị Minh H; nội dung cho bà H thuê mặt bằng diện tích 4 x 6 = 24 m^2; (khu đất trước phật Cô Đơn để lập quán giải khát, ăn uống…); thời gian hợp đồng thuê là 05 năm kể từ năm 1992. Nếu Kg hoạt động tiếp thì có quyền sang nhượng cho hộ khác có thông qua ban điều hành và Ủy ban nhân dân xã.

[3] Căn cứ hợp đồng thuê mặt bằng ngày 27/8/1992 giữa Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Tạ Thị Minh H thì có cơ sở xác định phần đất diện tích 4 x 6 = 24 m^2 trước Phật Cô Đơn là đất công thuộc nhà nước quản lý. Bà H có quyền sang nhượng lại quyền thuê mặt bằng. Nhưng phải thông qua ban điều hành và Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân.

Vì Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân chỉ ký hợp đồng cho bà H thuê mặt bằng.

[3.1] Ngày 19/5/2022, bà Tạ Thị Minh H và ông Trần Văn K ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với phần đất 4 x 6 = 24 m^2 trước Phật Cô Đơn là đất công thuộc nhà nước quản lý; với nội dung "*bên A bằng văn bản này cùng với cam kết sau đây đồng ý bán đứt cho bên B căn toàn bộ căn nhà tọa lạc tại A13/23, ấp 1, xã Lê Minh Xuân… với giá mua bán là 525.000.000 đồng*…"

Hợp đồng hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 19/5/2022 giữa bà Tạ Thị Minh H và ông Trần Văn K chỉ là hợp đồng giấy tay Kg có công chứng, chứng thực;

Căn cứ khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định…"; Do đó, hợp đồng mua bán nhà giữa ông K và bà H đã vi phạm về hình thức.

Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực…";

Tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Giao dịch dân sự Kg có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu…";

Tại Điều 502 BLDS 2015 quy định: "1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan". Như vậy hợp đồng mua bán nhà đất lập 19/5/2022 giữa bà Tạ Thị Minh H và ông Trần Văn K đã bị vô hiệu về mặt hình thức.

[3.2] Căn cứ Điều 118 Luật Nhà ở 2014, để được mua bán thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau:

1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Kg thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

Bà Tạ Thị Minh H chỉ là người thuê lại đất của UBND xã Lê Minh Xuân; bà H Kg được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Do đó, hợp đồng sang nhượng nhà đất lập 19/5/2022 giữa bà Tạ Thị Minh H và ông Trần Văn K đã bị vô hiệu về mặt nội dung.

[3.3] Tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

"*Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất*

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại Khoản 1 Điều 168 của Luật này;

Bà H chỉ là người thuê đất, Kg được cấp giấy chứng nhận, nên hợp đồng sang nhượng nhà đất lập 19/5/2022 giữa bà Tạ Thị Minh H và ông Trần Văn K đã bị vô hiệu về mặt nội dung.

[3.4]. Do hợp đồng mua bán nhà giữa bà Tạ Thị Minh H và ông Trần Văn K vi phạm về hình thức và vi phạm về nội dung nên bị vô hiệu từ thời điểm các bên thực hiện việc giao dịch.

[4] Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"*1. Giao dịch dân sự vô hiệu Kg làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. 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. Trường hợp Kg thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…"

[5]. Xét về lỗi, khi các bên ký kết hợp đồng mua bán nhà đất thì tất cả đều biết rõ tình trạng pháp lý của căn nhà nêu trên; Do đó, lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H và ông K bị vô hiệu là ngang nhau, nên các bên phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ngang nhau.

[6].Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định hợp hợp đồng mua bán nhà đất lập 19/5/2022 giữa bà Tạ Thị Minh H và ông Trần Văn K đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định pháp luật.

[7] Đối với căn nhà có diện tích 4 x 6 = 24 m^2 có kết cấu là nhà tiền chế; tường gạch cao 1m; mái tôn; Đã bị Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân thông báo về việc cưỡng chế và ông K đã tự nguyện chấp hành tháo dỡ và bán ve chai được 4.000.000 đồng; được UBND xã hỗ trợ số tiền 6.000.000 đồng và 50 kg gạo. Đồng thời tất cả các đương sự đều

xác nhận căn nhà trên đã bị tháo dỡ Kg còn và đã trả lại mặt bằng cho nhà nước quản lý. Do đó Tòa án Kg cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Do hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; việc ông K được thu lợi từ việc tháo dỡ căn nhà là 10.000.000 đồng và 50 kg gạo thì ông phải hoàn trả cho bà H số tiền này.

Tại phiên tòa, các bên thống nhất giá trị 50 kg gạo theo giá cao của thị trường gạo là 30.000 đồng/kg; tương ứng với số tiền là 1.500.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông K đã nhận từ việc tháo dỡ nhà là 11.500.000 đồng.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận và thừa nhận việc ông Trần Văn K đã giao cho bà H số tiền 525.000.000 đồng; bà H xác nhận đã nhận đủ số tiền 525.000.000 đồng từ ông K. Sau đó bà chỉ giữ lại 200.000.000 đồng, số tiền còn lại bà giao cho ông Nguyễn Hiền Trương.

Như đã phân tích và viện dẫn nêu trên; Do hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H và ông K là vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bà H là người trực tiếp nhận đủ số tiền 525.000.000 đồng nên có cơ sở buộc bà H hoàn trả cho ông K số tiền đã nhận là 525.000.000 đồng.

[9]. Sau khi nhận số tiền 525.000.000 đồng từ ông K thì bà H chỉ giữ lại 200.000.000 đồng; số tiền còn lại bà đưa hết cho ông Nguyễn Hiền Trương, vì căn nhà này do ông Trương bỏ tiền ra xây dựng.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu đương sự có ý kiến và yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay Kg thì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; bị đơn và người liên quan Kg ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị tòa tuyên là vô hiệu.

Bà H Kg có yêu cầu phản tố; Ông Nguyễn Hiền Trương Kg có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử Kg tự đặt ra để xem xét giải quyết.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định "Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó".

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, giải quyết hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà Kg giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bà H và ông Trương là phù hợp với quy định pháp luật.

Trường hợp bà Tạ Thị Minh H và ông Nguyễn Hiền Trương có tranh chấp về số tiền đã nhận từ ông K thì yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

[10]. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự để tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa ông K và bà H là có hiệu lực và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét yêu cầu này là Kg có cơ sở; Bởi lẽ Điều 129 Bộ luật dân sự quy định chỉ vi phạm về hình thức thì mới áp dụng. Còn trong vụ việc này hợp đồng giữa các bên vi phạm về hình thức lẫn nội dung nên Kg có cơ sở chấp nhận.

[11] Từ những phân tích và viện dẫn như trên; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Tạ Thị Minh H trả cho ông Trần Văn K và bà Thủy số tiền đã nhận là 525.000.000 đồng; ông K và bà Thủy trả cho bà H số tiền 11.500.000 đồng. Cấn trừ nghĩa vụ cho nhau thì bà H phải trả cho ông K số tiền là: 525.000.000 đồng – 11.500.000 đồng = 513.500.000 đồng.

[12]. Xét yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát về việc tính xác thực Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân hỗ trợ cho ông K số tiền 6.000.000 đồng và 50 kg gạo theo lời

khai của ông K.

Xét thấy, Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trần Văn K cam kết lời khai của ông là đúng, trung thực và chính xác; Ông K cam kết và chịu trách nhiệm với lời khai của mình; ông K đồng ý để Tòa án đi xác minh, nếu sai thì ông sẽ bồi thường cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự tham gia tố tụng đều thống nhất và Kg có ý kiến gì về số tiền, gạo mà ông Kg được UBND xã Lê Minh Xuân hỗ trợ.

Xét việc Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân chỉ hỗ trợ cho những ai tự nguyện tháo dỡ trả lại đất cho ủy ban với mức hỗ trợ như trên là phù hợp. Bởi lẽ đây Kg phải là trường hợp bồi thường thu hồi đất. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của đại diện viện kiểm sát trong trường hợp này là Kg cần thiết.

[13] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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; nguyên đơn và bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện. Tuy nhiên, ông K và bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xet xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 118 Luật nhà ở 2014.

Áp dụng Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K về việc tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/5/2022 giữa ông Trần Văn K và bà Tạ Thị Minh H là vô hiệu.

2.Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/5/2022 giữa ông Trần Văn K và bà Tạ Thị Minh H đối với căn nhà diện tích 24 m^2 , tại địa chỉ A13/23 ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (đã tháo dỡ) là vô hiệu

3. Buộc bà Tạ Thị Minh H hoàn trả cho ông Trần Văn K và bà Thái Thị Thu Thủy số tiền đã nhận là 525.000.000 đồng.

4. Buộc ông Trần Văn K và bà Thái Thị Thu Thủy hoàn trả cho bà Tạ Thị Minh H số tiền được hỗ trợ từ việc tháo dỡ và bán xác nhà là 11.500.000 đồng.

Sau khi cấn trừ nghĩa vụ cho nhau thì số tiền bà Tạ Thị Minh H phải trả cho ông Trần Văn K và bà Thái Thị Thu Thủy là: 513.500.000 (Năm trăm mười ba triệu, năm trăm nghìn) đồng

Các bên thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 án xong, 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, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí: Bà Tạ Thị Minh H và ông Trần Văn K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Bà H và ông K được miễn án phí theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc Kg có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

2 000013 029201

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

Vũ Ngọc Chiến