TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 432/2022/DS-ST
Ngày: 19/9/2022
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nhã.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Huê.

2. Bà Đặng Thu Vân.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Xuân Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2022/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 193/2022/QĐST – DS ngày 19/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng C

Địa chỉ: 15P’ Đường P, Phường C, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Lâm Nghi Tr

Địa chỉ: 955/8 Đường B, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng C trình bày:

Ngày 24/10/2018, bà Nguyễn Thị Hồng C và bà Lâm Nghi Tr tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà giấy tay để mua bán nhà đất số 955/8 Đường B, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lâm Nghi Tr. Đôi bên thoả thuận giá mua bán là 4.700.000.000 đồng, bà C đưa trước 400.000.000 đồng xem như là tiền đặt cọc, đến ngày 24/4/2019 sau khi ký kết hợp đồng mua bán tại phòng công chứng, bà C sẽ giao cho bà Tr số tiền còn lại. Thực hiện theo thoả thuận, bà C đã giao cho bà Tr số tiền 400.000.000 đồng. Đến ngày 24/4/2019, bà C đã đến Văn phòng công chứng Thịnh

Vượng để tiến hành giao dịch hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất với bà Tr thì bà Tr không đến và bà C cũng không liên lạc được với bà Tr. Bà C yêu cầu huỷ việc mua bán nhà đất giữa bà với bà Lâm Nghi Tr và yêu cầu bà Tr hoàn trả cho bà số tiền 400.000.000 đồng đã nhận, thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Lâm Nghi Tr trình bày:

Bà xác nhận lời trình bày về việc mua bán nhà của bà C là chính xác, bà đã nhận của bà C số tiền 400.000.000 đồng. Việc mua bán nhà đất không thành là do bà còn thiếu nợ người khác nên không thể tiến hành tiếp việc mua bán với bà C. Bà đồng ý trả lại số tiền 400.000.000 đồng đã nhận cho bà C.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; bị đơn chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quá trình tố tụng

Xét đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng C thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; do bị đơn cư trú tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét nguyên đơn có đề nghị không tiến hành hòa giải nên căn cứ vào Điều 207, Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được, Thẩm phán tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải

Xét nguyên đơn bà nguyễn Thị Hồng C có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và bị đơn bà Lâm Nghi Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về các yêu cầu của đương sự

Xét việc thoả thuận mua bán nhà đất số 955/8 Đường B, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cùng các tình tiết liên quan do bà C trình bày đã được bà Tr thừa nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Căn cứ Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 có quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Do đó xét về hình thức, hợp đồng mua bán nhà ngày 24/10/2018 chỉ có chữ ký của bà C, bà Tr mà không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là đã vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức nên giao dịch dân sự giữa bà C, bà Tr, theo hợp đồng mua bán nhà ngày 24/10/2018 là vô hiệu căn cứ theo Điều 129, Điều 407, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015

Do hợp đồng mua bán nhà ngày 24/10/2018 đã vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét về mặt nội dung, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận căn cứ theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng đã nhận.

[3]Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Tr phải chịu trên tổng số tiền thanh toán cho nguyên đơn; Nguyên đơn không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 123, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 24/10/2018 là vô hiệu

Buộc bà Lâm Nghi Tr phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng C số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc thanh toán theo thỏa thuận nêu trên; thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định pháp luật tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), bà Lâm Nghi Tr phải chịu.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0019848 ngày 18/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

3. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy

định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tuấn Nhã