

-----  
Bản án số: **14/2018/DS-ST**  
Ngày: 31/8/2018  
V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG KHÁNH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:  
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa : Bà **Trương Thị Mỹ Lệ**  
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Hoàng Thanh Tâm**
2. Bà **Lê Ngọc Lan**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Mai** – Thư ký Tòa án  
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Khánh tỉnh Đồng Nai  
tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Tuấn** – Kiểm sát viên

Vào ngày 31 tháng 8 năm 2018, tại Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2017/TLST- DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2018/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2018/QĐST-DS ngày 26/7/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1973

Địa chỉ: số x, tổ y, ấp R.L, xã B.V, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: ông **Trần Ph**, sinh năm: 1966

Địa chỉ: x/y, tổ z, khu phố n, phường X.Tr, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

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

- Bà **Trần Ngọc M**, sinh năm: 1959

Địa chỉ: Tổ x, khu phố y, phường X.B, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Ông **Trần Th**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ x/y, Ô 1, ấp H.H 2, xã L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Ông **Trần Đ**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ x/y, Ô 1, ấp H.H 2, xã L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Anh **Trần Hữu L**, sinh năm: 1984

Địa chỉ: số x, đường H.Th.T, khu phố y, phường X.Tr, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Bà **Phạm Thị Ngọc H**, sinh năm: 1951

- Anh **Trần Hữu Th**, sinh năm 1993

- Chị **Trần Thị Thanh T**, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: x/y, tổ z, ấp S.Ch, xã B.V, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Ông **Trần Phước H**, sinh năm: 1970

Địa chỉ: số x, tổ B, ấp R.L, xã B.V, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông H: bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1973

(Bà Th ông Ph có mặt, chị T vắng mặt,

các đương sự còn lại có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:**

Khoảng tháng 6 năm 2017 bà mua của ông Trần Ph căn nhà số 53/7, khu phố 2, phường Xuân Trung với giá 320.000.000 đồng, có làm giấy bán nhà do ông Ph viết, ký tên, bà H và con là L và Th cùng ký vào giấy. Bà đã giao cho ông Ph 192.600.000 đồng, sau khi giao tiền mới biết nhà và đất nêu trên còn đứng tên của cụ Trương Thị Đ là mẹ của ông Ph nên không công chứng được hợp đồng. Sau đó ông Ph yêu cầu giao thêm 20.000.000 đồng thì ông sẽ kêu các anh chị của ông ra phòng công chứng, bà không đồng ý nên ông Ph kéo dài, không làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất và bà khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà và ông Ph đối với căn nhà số x/y, tổ z, khu phố n, phường X.Tr, Long Khánh, Đồng Nai, bà sẽ giao tiếp cho ông Ph số tiền còn lại là 127.400.000 đồng.

Nếu Tòa án không công nhận hợp đồng nêu trên thì yêu cầu ông Ph trả cho bà số tiền 192.600.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại với mức 1%/tháng tính từ tháng 7 năm 2017 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Khi ông Ph thực hiện xong nghĩa vụ thì bà sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Trương Thị Đ cho Thi hành án dân sự thị xã Long Khánh để trả cho ông Ph.

Chứng cứ: bản tường trình, tự khai; CMND, sổ hộ khẩu; bản chính giấy bán nhà; bản pho to hợp đồng mua bán nhà giữa bà Ng và ông Ph, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 858909 cấp cho bà Trương Thị Đ.

**- Theo bản tường trình, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Ph trình bày:**

Do ông thiếu bà Ng số tiền 150.000.000 đồng nên năm 2016 bà Ng yêu cầu ông làm giấy bán nhà tại số x/y, tổ z, khu phố n, phường X.Tr, TX. Long Khánh cho bà. Sau đó bà Ng giới thiệu và ông đồng ý bán cho bà Th căn nhà trên với giá 320.000.000 đồng. Ông có viết giấy bán nhà cho bà Th, có chị dâu là bà H, cháu là L, Th ký vào giấy. Trong giấy ghi ông nhận số tiền 192.600.000 đồng nhưng thực tế ông chỉ nhận 40.000.000 đồng, số còn lại là để bà Th giao cho bà Ng cần nợ nhưng hiện ông không biết bà Th có giao cho bà Ng hay không.

Do các anh chị ông không đồng ý bán nhà nên ông không thể ký hợp đồng mua bán cho bà Th được. Nay ông chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với mức 1%/tháng tính từ tháng 7/2017 cho đến khi giải quyết xong vụ án, ông không khởi kiện yêu cầu bà Th trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Trương Thị Đ.

Chứng cứ: bản tự khai, CMND, hộ khẩu, giấy chứng tử của cụ Trương Thị Đ, cụ Trần L và ông Trần Ph.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc M, ông Trần Th, ông Trần Đ, bà Phạm Thị Ngọc H, chị Trần Thị Thanh T, anh Trần Hữu L, anh Trần Hữu Th** không đồng ý việc cá nhân ông Ph bán di sản thừa kế của cụ Trương Thị Đ là nhà và đất tại số x/y, tổ z, khu phố n, phường X.Tr và đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông Ph và bà Th.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước H do bà Th làm đại diện theo ủy quyền** thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thanh T vắng mặt** nên không có lời trình bày.

- **Các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập:** lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Yến Ng.

- **Ý kiến của kiểm sát viên:**

+ Về việc tuân theo pháp luật của Tòa án và đương sự trong việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS.

Những người tham gia tố tụng cũng chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

-----

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Quan hệ pháp luật:** bà Th khởi kiện yêu cầu ông Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, căn cứ khoản 3 điều 26 và điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

**[2] Tư cách tham gia tố tụng:** bà Th là nguyên đơn, ông Ph là bị đơn trong vụ án. Do nhà và đất là tài sản của cụ Trương Thị Đ, cụ Đ chết và chưa chia di sản thừa kế nên xác định các con của cụ Đ là bà M, ông Th, ông Đ, ông Ph (ông Ph chết nên vợ và con của ông Ph là bà H, anh L, anh Th, chị T) tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông H là chồng bà Th nên xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

**[3] Về nội dung:**

Ông Ph thừa nhận ông thỏa thuận và đồng ý viết giấy bán cho bà Nguyễn Thị Th căn nhà tại số x/y, tổ z, khu phố n, phường X.Tr, thị xã Long Khánh, tọa lạc trên thửa 62 tờ 07 phường X.Tr, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Trương Thị Đ với giá 320.000.000 đồng.

Nhà và đất nêu trên là tài sản của cụ Trương Thị Đ, cụ Đ chết năm 2008 không để lại di chúc và chưa chia di sản thừa kế theo pháp luật nên việc cá nhân ông Ph bán di sản thừa kế là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của những đồng thừa kế khác. Từ đó dẫn đến việc mua bán chỉ lập hợp đồng bằng giấy tay, không thể thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Như vậy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Th và ông Ph là vô hiệu do vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng nên việc bà Th yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không được chấp nhận.

Do hợp đồng vô hiệu nên cần tuyên hủy và buộc ông Ph hoàn trả cho bà Th số tiền đã nhận. Ông Ph cho rằng ông chỉ nhận 40.000.000 đồng nhưng ông thừa nhận chính ông viết và ký giấy bán nhà nội dung nhận 192.600.000 đồng. Lời khai của bà Ng xác định sau khi bán nhà cho bà Th, ông Ph đã trả cho bà số tiền 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Ph khai ông viết giấy mua bán nhà trước, khi bà Th giao tiền thì ông mới giao giấy nên việc ông nhận 40.000.000 đồng mà giao giấy ghi nhận 192.600.000 đồng cho bà Th là vô lý. Ngoài ra ông Ph không có chứng cứ gì chứng minh về số tiền đã nhận nên chấp nhận lời trình bày của bà Th, buộc ông Ph trả cho bà Th 192.600.000 đồng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa ông Ph thừa nhận khi thỏa thuận mua bán ông không nói rõ tình trạng của tài sản, không đưa giấy tờ đất cho bà Th xem, ông biết việc cá nhân ông không có quyền bán di sản thừa kế của cụ Đ nhưng vẫn thỏa thuận bán vì ông nghĩ các anh chị sẽ ký giấy sang tên cho ông và ông ký hợp đồng sang tên cho bà Th, như vậy lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông Ph, vì vậy ông phải bồi thường thiệt hại cho bà Th. Bà Th yêu cầu bồi thường theo mức 1%/tháng tính từ tháng 7/2017 cho đến khi giải quyết vụ án là phù hợp, ông Ph cũng đồng ý bồi thường với mức như bà Th yêu cầu nhưng chỉ tính trên số tiền 40.000.000 đồng. Xét phần nhận định ở trên đã xác định số tiền ông Ph nhận là 192.600.000 đồng nên ông phải chịu tiền bồi thường tính trên số tiền đã nhận, cụ thể là  $192.600.000 \text{ đồng} \times 1\% / \text{tháng} \times 14 \text{ tháng} = 26.946.000 \text{ đồng}$ .

Tổng số tiền ông Ph phải trả cho bà Th là 219.546.000 đồng.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Trương Thị Đ hiện ông Ph không khởi kiện yêu cầu bà Th hoàn trả nên không xem xét.

**[8] Về án phí:** nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận là 300.000 đồng; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 10.977.300 đồng.

**[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát thị xã Long Khánh** phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 26, 35, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 131, 408, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th.

Hợp đồng mua bán căn nhà số x/y, tổ z, khu phố n, phường X.Tr, thị xã Long Khánh, tọa lạc trên thửa 62 tờ 07 phường Xuân Trung giữa ông Trần Ph và bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu.

Tuyên hủy hợp đồng mua bán căn nhà số x/y, tổ z, khu phố n, phường X.Tr, thị xã Long Khánh, tọa lạc trên thửa 62 tờ 07 phường Xuân Trung giữa ông Trần Ph và bà Nguyễn Thị Th.

Buộc bị đơn ông Trần Ph trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền **219.546.000** (Hai trăm mười chín triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn) đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí: bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST, khấu trừ vào 5.115.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Th đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Khánh theo biên lai thu số 007932 ngày 31/10/2017 và 008500 ngày 25/5/2018, còn hoàn trả cho bà Th 4.815.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Ông Trần Ph phải chịu 10.977.300 đồng án phí DSST.

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 phảo 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan ông H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án ./.

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**