TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:12 /2021/DSST
Ngày: 23/ 4 /2021
V/v: " Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Đ - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Păng Ting Nock

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hằng - Cán bộ Toà án nhân dân thành phố Đ - tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên Tòa: Bà Hồ Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đ - tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 304/2019/DS - ST ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc kiện Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐST-DS ngày 10/3/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Trương Thị Kim A**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Đường T, phường K, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:*

1/ Ông **Nguyễn Phúc C**, sinh năm 1992.

2/ Bà **Võ Kim P**, sinh năm 1970.

3/ Bà **Nguyễn Võ Thiên K.**

Cùng địa chỉ: Đường T, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(*Bà A có mặt; ông C, bà P, bà K vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Kim A và các tài liệu chứng cứ kèm theo thì:

Vào ngày 26/8/2019 bà A có ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K để mua nhà đất tại địa chỉ đường T, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (diện tích đất 75m^2 thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số D94.I.D tại phường C, thành phố Đ; kết cấu nhà đất trên gồm 01 trệt, 01 lầu) với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng *(Hai tỷ bốn trăm triệu đồng)*. Bà A đã thanh toán trước số tiền 2.200.000.000 đồng *(Hai tỷ hai trăm triệu đồng)*, số tiền còn lại 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng)* bà A sẽ thanh toán đủ khi hai bên giao nhận nhà vào ngày 26/11/2019. Hợp đồng mua bán viết tay với nhau.

Ngày 26/8/2019, ông C đã giao cho bà toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà, đất nêu trên, bao gồm: Giấy CNQSD đất, số vào sổ 00114 QSDĐ/775/QĐ ngày 17/8/1998; Giấy ủy quyền chuyển nhượng QSD đất ngày 28/7/2002; Biên lai thuế nhà đất từ năm 2012 đến năm 2018; Giấy xác nhận nhà ở và đất ở ngày 07/5/2015; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B và ông C ngày 09/5/2015. Sổ hộ khẩu gia đình của ông C.

Do cần thời gian tìm nơi ở mới nên ông C xin và bà đồng ý cho ở lại căn nhà trên chậm nhất đến ngày 26/11/2019 phải bàn giao nhà đất cho bà. Tuy nhiên, đến nay bà vẫn chưa được bàn giao nhà đất như thỏa thuận. Nhiều lần bà đến nhà nhưng không gặp được ông C, bà P, bà K và bà nghe nói là ba mẹ con bà P đã đi trốn nợ. Căn nhà này bà P bán cho nhiều người.

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 26/8/2019 giữa bà và ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K đối với nhà đất tại địa chỉ đường T, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà yêu cầu ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K phải liên đới hoàn trả cho bà số tiền 2.200.000.000 đồng *(hai tỷ hai trăm triệu đồng).*

Bị đơn ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K: Không có lời khai vì không đến Tòa dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ có ý kiến về việc tuân theo pháp luật của đương sự, hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký và không đưa ra ý kiến đề xuất nội dung vụ án với lý do Tòa chưa làm rõ bà A có đơn tố cáo bà P, ông C, bà K tại Cơ quan cảnh sát điều tra hay chưa? Không đưa bà Lê Xuân Tường V vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với việc đại diện viện kiểm sát cho rằng Tòa chưa làm rõ bà A có đơn tố cáo ba mẹ con bà P tại Cơ quan cảnh sát điều tra hay chưa thì thấy: Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ có yêu cầu Tòa án xác minh tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng về việc bà P, ông C, bà K đã bị Cơ quan cảnh sát điều tra thụ lý, khởi tố vụ án hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản hay chưa. Tại biên bản xác minh ngày 15/4/2021 thể hiện sau khi nhận tin báo tố giác tội phạm đối với bà P, ông C, bà K thì ba người này đi khỏi địa phương vụ việc đang tạm đình chỉ việc giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm và chưa có quyết định khởi tố vụ án hình sự. Mặc khác tại lời khai của bà A và tại phiên tòa bà A khai bản thân bà không làm đơn tố cáo bà P, ông C, bà K lên Công an tỉnh Lâm Đồng.

[2] Đối với yêu cầu Tòa án phải đưa bà Lê Xuân Tường V tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì thấy: Bà A khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà và mẹ con bà P là vô hiệu do bên bán là mẹ con bà P không giao nhà như thỏa thuận. Mặt khác, hợp đồng chỉ viết giấy tay với nhau nên vi phạm về mặt hình thức. Qua xác minh ở địa phương thì được biết bà P, bà K, ông C không còn ở trong căn nhà tại đường T, phường C, thành phố Đ nữa mà hiện do bà Tường V ở và có đăng ký tạm trú. Tòa thấy đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà của bà A và bà P, ông C, bà K có được tòa án xử chấp nhận hay không chấp nhận cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của bà Tường V. Bà Tường V ở trong căn nhà này điều đó còn chứng tỏ bà A chưa được nhận nhà nên Tòa án chỉ xác định bà Tường V với tư cách là người làm chứng. Nếu bà A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì lúc đó đương nhiên Tòa án phải đưa bà Tường V hoặc những người đang sinh sống và cả những người liên quan đến giấy tờ căn nhà trên vào tham với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Ngày 27/11/2019 bà A có đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đến ngày 4/12/2010 bà A có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 26/8/2019 giữa bà và ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K đối với nhà đất tại địa chỉ đường T, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu nên xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là tranh chấp *"Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết tranh chấp nói trên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện "Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà lập ngày 26/8/2019 giữa nguyên đơn bà Trương Thị A và các bị đơn ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K đối với nhà đất tại địa chỉ đường T, phường

C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu thì thấy: Ngày 26/8/2019 giữa bà A và bà P, bà K, ông C có ký kết hợp đồng mua bán nhà ở (giấy viết tay), theo hợp đồng thì ông C, bà P, bà K có bán cho bà A ngôi nhà tại đường T, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích 75m2. Gồm một trệt, 1 lầu với giá 2.400.000.000đ. Bà A đã giao số tiền 2.200.000.000đ cho ông C, bà P, bà K. Ông C giao cho bà A giấy xác nhận nhà ở và đất ở, biên lai thu thuế sử dụng đất nông nghiệp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C và ông B bà T. Ông C, bà P, bà K thỏa thuận giao căn nhà trên cho bà Anh vào ngày 26/11/2019. Ngày 22/9/2019 ông C viết giấy cam kết giao nhà đúng hẹn theo hợp đồng. Đến hẹn bà P, ông C, bà K không giao nhà và đã có hành vi bỏ trốn khỏi địa phương. Hiện căn nhà trên qua xác minh có một người tên Lê Xuân Tường V đang sinh sống. Do không làm việc được với các bị đơn nên Tòa án đã tiến hành giám định các chữ ký và chữ viết của bà P, bà K, ông C. Tại kết luận giám định số 953/GĐ –PC09 ngày 15/7/2020 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng kết luận chữ ký chữ viết ghi họ tên Nguyễn Phúc C, Nguyễn Võ Thiên K do một người viết và ký ra. Tại kết luận giám định số 1959/GĐ –PC09 ngày 30/12/2020 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng kết luận chữ ký chữ viết ghi họ tên Võ Kim P do cùng một người ký và viết ra. Xét yêu cầu khởi kiện *"Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu* " của nguyên đơn bà A thì thấy: Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 26/8/2019 giữa các bên không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự. Mặt khác, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ giao nhà theo cam kết vì vậy hợp đồng mua bán nhà được lập vào ngày 26/8/2019 là vô hiệu. Cần tuyên hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên đối với yêu cầu đòi lại số tiền 2.200.000.000đ của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

Về án phí: Các bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí giám định: Nguyên đơn đã chi phí tiền giám định, không có yêu cầu gì nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117,122,131 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

Căn Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 " *Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu"* của nguyên đơn bà Trương Thị Kim A.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà lập ngày 26/8/2019 giữa nguyên đơn bà Trương Thị Kim A và các bị đơn ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K đối với nhà đất tại địa chỉ đường T, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu

Buộc các bị đơn ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trương Thị Kim A số tiền 2.200.000.000đ *(Hai tỷ hai trăm triệu đồng)*.

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 cho đến khi thi hành án xong, tất các các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Phúc C, bà Võ Kim P và bà Nguyễn Võ Thiên K liên đới chịu 76.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017062 ngày 24/12/2019 của Chi cục thi hành án thành phố Đ hoàn trả cho bà Trương Thị Kim A 38.000.000đ tạm ứng án phí.

Trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

Trường hợp Bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo các 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 tỉnh Lâm Đồng;
-VKSND Tp Đ;
- Chi cục THADS Tp Đ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Đã ký

Nguyễn Thị Diệu Nga