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: 534/2023/DS-PT
Ngày: 28-4-2023.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán 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 Châu Thị Điệp.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương.

Ông Lê Ngọc Tường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thuỳ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Tố Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 401/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Do bản án dân sự sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 09/08/2022 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1066/2023/QĐ-PT ngày 09/3/2023 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 4113/2023/QĐ-PT ngày 06/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hải Y, sinh năm 1966; Địa chỉ thường trú: Nhà số E Quốc lộ E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Nhà số C đường B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh - đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Thu T, sinh năm 1968; Địa chỉ: A N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; Nơi cư trú: A26/26 ấp A, xã B, huyện B, Tp Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1954; Địa chỉ: H T quận F thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1967; Địa chỉ: A N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; Nơi cư trú: A26/26 ấp A, xã B, huyện B, Tp Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.3. Bà Trương Thị T1, sinh năm 1982 và ông Võ Ngọc T2 sinh năm 1982; Địa chỉ: A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1967; Địa chỉ: B H, Phường I, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5. Ông Lưu Kiến M1, sinh năm 1948; Địa chỉ: E Lô B, chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1946; Địa chỉ: A P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.7. Ông Trà Văn S, sinh năm 1944; Địa chỉ: A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.8. Ông Phan Quốc T3, sinh năm 1975; Địa chỉ: A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Nơi cư trú: A26/30N ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/5/2010 bà Phạm Thị Hải Y có mua của bà Phan Thị Thu T 01 căn nhà 36m^2 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 520.000.000 đồng địa chỉ A ấp I, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y đã giao đầy đủ số tiền trên cho bà T.

Sau đó, bà T liên hệ với bà Y đề nghị mua lại căn nhà trên. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 560.000.000 đồng, lần này bà T tự ghi vào hợp đồng mua bán nhà, địa chỉ của căn nhà là A26/29/BH5 ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực chất tuy hai địa chỉ có sự khác nhau, nhưng trên thực tế thì việc mua bán nhà chỉ đối với một căn nhà mà thôi.

Nội dung thỏa thuận bà Y chuyển nhượng cho bà T căn nhà trên với giá tiền 560.000.000 đồng. Bà Y đồng ý cho bà T nợ lại toàn bộ số tiền mua nhà cho đến ngày 22/12/2010 là hạn chót phải thanh toán. Trong thời gian chưa thanh toán bà T phải trả lãi cho số tiền này với lãi suất là 3%/ tháng. Đến hạn bà T phải thanh toán gốc và lãi. Nếu đến hạn mà bà T không thanh toán thì bà Y có

quyền lấy lại căn nhà trên và bà T phải bồi thường cho bà Y số tiền tương đương 30% giá trị căn nhà. Bà Y đã giao cho bà T toàn bộ căn nhà trên vào ngày ký kết hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận bà T đã không thanh toán số tiền mua bán nhà 560.000.000 đồng và cũng không trả lại nhà cho bà.

Nay bà Y yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh:

- Hủy giấy tay mua bán nhà và đất, buộc bà T trả lại nhà và đất tại địa chỉ số A ấp A, xã B, huyện B thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà T bồi thường thiệt hại cho bà Y theo mức lãi suất 9%/năm trên giá trị căn nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất 9%/năm trên giá trị căn nhà.

2. Bị đơn bà Phan Thị Thu T trình bày:

Sự việc chuyển nhượng căn nhà số A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà và bà Y đúng như lời trình bày của bà Y. Số tiền mua bán nhà 560.000.000 đồng nợ lại bà Y, bà đã trả đủ vào ngày 22/12/2010. Nhưng do tin tưởng bà Y và sơ suất nên bà không lập biên nhận giao tiền. Hiện nay căn nhà trên bà đã bán lại cho bà Nguyễn Thị Kim P cư ngụ tại 8 T, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn nhà trên hiện nay bà không còn là chủ sở hữu. Nay bà Y yêu cầu bà trả tiền, bà cũng đồng ý trả nhưng sẽ trả góp mỗi tháng 15.000.000 đồng cho đến khi trả hết nợ.

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

3.1. Ông Huỳnh Văn L trình bày:

Ông là chồng bà Phạm Thị Thu T4. Việc mua bán căn nhà số A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Y và bà T4 ông không biết và không liên quan, số tiền mua bán nhà là tài sản riêng của bà T4. Bà T4 có trách nhiệm trả cho bà Y. Do việc mua bán nhà không liên quan đến ông nên ông xin được vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Ngày 20 tháng 12 năm 2010, bà P có mua nhà và đất của bà Phan Thị Thu T tại địa chỉ số A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 36m^2 thuộc một phần thửa đất số 526 tờ bản đồ số 1 theo quyết định số 146/QĐ-UB ngày 26/5/1995 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 043 của Ủy ban nhân dân huyện B với giá 600.000.000 đồng. Bà đã giao đủ cho bà T số tiền trên và nhận nhà. Năm 2011, bà bán lại nhà và đất trên với giá 510.000.000 đồng. Hợp đồng làm giấy tay bà có giữ 01 bản nhưng hiện đã thất lạc. Hiện tại bà cũng không

nhớ tên, địa chỉ của người đã mua. Việc mua bán của bà và bà T đã hoàn tất nên bà không có yêu cầu gì khác.

3.3. Bà Trương Thị T1 và ông Võ Ngọc T2 trình bày:

Ngày 15 tháng 5 năm 2014, ông bà có mua của ông Nguyễn Văn M nhà và đất tại địa chỉ số A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 600.000.000 đồng bằng giấy tay. Ông bà đã giao đủ tiền và nhận nhà vào ở từ đó đến nay. Sau khi nhận nhà, ông bà tiến hành sửa chữa căn nhà trên với số tiền chi phí là 50.000.000 đồng.

Hiện tại căn nhà là nơi sinh sống của vợ chồng ông bà và con gái tên là Trương Hoài B sinh năm 2006. Ông bà không tranh chấp với ai trong vụ kiện này, chỉ yêu cầu giữ lại căn nhà trên làm nơi sinh sống của gia đình. Nếu Tòa tuyên nhà của ai thì ông bà sẽ kiện yêu cầu ông M trả lại tiền cho vợ chồng ông bà.

3.4. Ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông mua nhà số A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của bạn ông là ông T5 và bà M2 với giá 650.000.000 đồng. Do không sử dụng nên ông cho mướn đến năm 2014 mới bán cho bà T1 với giá 600.000.000 đồng. Sau khi có lời khai như trên thì ông M không đến Tòa làm việc trong các buổi tiếp theo.

3.5. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là ông Lưu Kiến M1, ông Trà Văn S, ông Phan Quốc T3, bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Phạm Thị M3 vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa án đã tống đạt bằng việc niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định.

4. Bản án sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 09/08/2022 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Hủy giấy tay mua bán nhà ngày 22/6/2010 được ký giữa bà Phạm Thị Hải Y và bà Phan Thị Thu T;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hải Y về việc buộc bà Phan Thị Thu T trả lại nhà và đất tại địa chỉ số A ấp A, xã B, huyện B có diện tích 36 m^2 (ngang 04 m dài 09 m) thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 1 theo quyết định số 146/QĐ-UB ngày 26/5/1995 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 043 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị H2.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo mức lãi suất 9%/năm trên giá trị căn nhà"

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

5. Ngày 22/8/2022, nguyên đơn bà Phạm Thị Hải Y nộp đơn kháng cáo yêu

cầu xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại nhà cho bà.

Ngày 06/4/2023, nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn hoàn trả số tiền 560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại bằng 1/2 giá trị chênh lệch 119.924.070 đồng.

6. Tại phiên toà phúc thẩm:

6.1. Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại nhà cho nguyên đơn. Nếu cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa bà Y và bà T vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả buộc bị đơn hoàn trả số tiền 560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại bằng 1/2 giá trị chênh lệch theo chứng thư thẩm định giá là 119.924.070 đồng.

6.2. Bị đơn vắng mặt không có lý do.

6.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông T2, bà T1 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

6.4. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tụng là những người thừa kế của bà Nguyễn Thị H2; chưa xác minh nguồn gốc nhà đất và chưa xem xét hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên đề nghị huỷ án sơ thẩm để giải quyết lại theo trình từ sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Hải Y làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 09/08/2022 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguồn gốc nhà đất A26/28R ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H2 theo Giấy chứng nhận số 043 do Ủy ban

nhân dân huyện B cấp ngày 26/5/1995 cho bà Nguyễn Thị H2. Quá trình chuyển nhượng từ bà H2 cho những người khác lần lượt là ông Nguyễn Văn Q, ông Trà Văn S, ông Phan Quốc T3, ông Lưu Kiến M1, bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Phạm Thị M3…

Có giấy tay chuyển nhượng từ bà Phan Thị Thu T bán cho bà Phạm Thị Hải Y; bà Phạm Thi Hải Y1 bán lại cho bà Phan Thị Thu T nhưng nguồn gốc của lô đất này chưa được điều tra, xác minh làm rõ.

Cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tham gia tố tụng gồm: Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị H2 (theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh), ông Nguyễn Văn Q, bà Phạm Thị M3 là thiếu sót về tố tụng.

Tuy nhiên, xét thấy nếu huỷ án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền cũng không thay đổi bản chất vụ án vì toàn bộ tài liệu nguồn gốc nguyên đơn cung cấp đối với nhà đất trên là bản photocoppy, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bà là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số A26/29/BH5 ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên huỷ giấy tay mua bán nhà ngày 22/6/2010 được ký giữa bà Phạm Thị Hải Y và bà Phan Thị Thu T; không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của bà Phạm Thị Hải Y là có căn cứ pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của việc tuyên bố huỷ giao dịch trên mặc dù có viện dẫn khoản 3 Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng với lý do bà Y chỉ yêu cầu đòi nhà, không có yêu cầu đòi tiền nên dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn bà Phạm Thị Hải Y bằng một vụ kiện dân sự khác.

Việc giải quyết vụ án như trên là chưa toàn diện, gây khó khăn cho đương sự. Việc buộc bị đơn hoàn trả tiền cho nguyên đơn ít hơn yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn nên Toà án phải giải quyết hậu quả khi không công nhận giao dịch trong cùng vụ án.

Bị đơn thừa nhận đã nhận nhà từ nguyên đơn, đồng ý trả tiền nhưng muốn được trả góp. Đây là căn cứ xác định bị đơn có nợ nguyên đơn số tiền 560.000.000 đồng xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng nhà đất A26/28R ấp I, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn hoàn trả số tiền 560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại bằng 1/2 giá trị chênh lệch là 119.924.070 đồng.

Xét thấy, không có căn cứ chứng minh nguyên đơn có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu hợp pháp nhà trên nên yêu cầu bồi thường thiệt hại là không được

chấp nhận. Do đó, cần sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chưa thanh toán.

3. Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 309, khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 5 Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Hải Y.

2. Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Hải Y. Sửa bản án sơ thẩm số 325/2022/DS-ST ngày 09/08/2022 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.1. Hủy giấy tay mua bán nhà ngày 22/6/2010 được ký giữa bà Phạm Thị Hải Y và bà Phan Thị Thu T đối với nhà, đất tại địa chỉ số A ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Buộc bà Phan Thị Thu T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị Hải Y số tiền 560.000.000 đồng.

Trường hợp bà Phan Thị Thu T chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bà Phạm Thị Hải Y thì bà T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá bà Phạm Thị Hải Y tự chịu.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị Thu T phải chịu 26.400.000 đồng.

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị Hải Y số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 18.180.000 đồng theo Biên lai số AE/2012/07224 ngày 19/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phạm Thị Hải Y số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2021/0041581 ngày 17/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Điệp