

Bản án số: 18/2023/DS-ST
Ngày: 16-02-2023
V/v tranh chấp hợp
đồng dân sự về đòi lại tài sản và hủy
hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Tố Nhân.

Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Xuân Trinh

2/ Bà Lê Thị Quỳnh

Thư ký Tòa án: Bà Bà Lương Vũ Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Gấm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 356/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi tài sản và hủy hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 415/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Xuân N, sinh năm 1971 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: Số 353/10 đường Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà Lê Huỳnh Bích T, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 132/21 đường Tân Mỹ, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Hứa Ngọc Duy L, sinh năm 1990 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 140/7A đường Trần kế Xương, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2020 của nguyên đơn bà Trần Thị Xuân N và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa thể hiện:

Do giữa BÀ N và Bà T quen biết từ trước, Bà T nói với BÀ N có nhà để bán giá khoảng 1.800.000.000 đồng, tin lời Bà T, BÀ N đi xem nhà tại địa chỉ số KC 54/5/1 khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, và có xem Giấy

chủ quyền (bản phô tô), nên ngày 05/10/2018 Bà T và BÀ N ra Văn phòng công chứng Phú Mỹ Hưng, Quận 7, tại đây BÀ N đưa số tiền 1.600.000.000 đồng để mua căn nhà số KC 54/5/10 khu phố 3, phường Tân Hưng, Quận 7 và hai bên làm “Giấy nhận tiền” và có ký nhận và lấn tay. Đưa tiền xong hai bên vào đưa hồ sơ cho Văn phòng công chứng để chứng thực mua bán, nhưng không thực hiện được với lý do nhà chưa đóng thuế, công chứng viên yêu cầu phải đóng thuế thì mới thực hiện được việc mua bán nhà. Nên BÀ N và Bà T thỏa thuận để Bà T thực hiện xong việc đóng thuế thì sẽ tiếp tục mua bán nhà.

Đến ngày 31/10/2018 Bà T gọi điện cho BÀ N nói thiếu tiền đóng thuế khoảng 200.000.000 đồng nên BÀ N đồng ý đưa tiếp cho Bà T số tiền 200.000.000 đồng tại nhà BÀ N và ghi tiếp vào mặt sau của tờ “Giấy nhận tiền”, Bà T hứa khoảng 02 tuần thì sẽ đóng thuế xong và sẽ ra công chứng. Nhưng sau đó BÀ N có gọi điện cho Bà T hỏi việc mua bán, Bà T hẹn, khất hẹn nhưng không thực hiện. Sau nhiều lần yêu cầu Bà T trả lại tiền nhưng Bà T không trả. Sau đó BÀ N được biết căn nhà trên đã được Bà T bán cho ông Hứa Ngọc Duy L, hiện nay nhà, đất đứng tên ông Linh theo Giấy chứng nhận số 05494/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 28/11/2003 cho ông (bà) Nguyễn Kế Thiện – Võ Thị Bạc, cập nhật chuyển quyền cho bà Lê Huỳnh Bích T ngày 03/4/2019, cập nhật cho ông Hứa Ngọc Duy L ngày 13/5/2019.

Nên BÀ N khởi kiện yêu cầu Bà T trả lại cho Bà T số tiền 1.800.000.000 đồng.

Ngày 08/4/2022 BÀ N có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa BÀ N và Bà T.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Bà T trả số tiền 1.800.000.000 đồng.

Bị đơn Bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Ngọc Duy L vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng nên không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự vì vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà Lê Huỳnh Bích T trả cho bà Trần Thị Xuân N số tiền 1.800.000.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Xuân N yêu cầu bị đơn bà Lê Huỳnh Bích T trả số tiền 1.800.000.000 đồng, và hủy hợp đồng mua bán nhà, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn bà Lê Huỳnh Bích T có nơi cư trú tại Quận 7 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Xét xử vắng mặt bị đơn:

Theo kết quả xác minh của Công an phường Tân Thuận Tây, Quận 7 thì bà Lê Huỳnh Bích T có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 132/21 đường Tân Mỹ, tổ 10, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bán nhà, không còn thực tế cư trú tại địa chỉ trên từ năm 2018 đến nay, đi đâu không rõ. Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và theo hướng dẫn tại Điều 5 và 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì, “...trường hợp người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện nhưng họ không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nơi cư trú làm cho người khởi kiện không biết nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ với người khởi kiện... thì Tòa án giải quyết theo thủ tục chung”. Tòa án đã tiến hành đăng báo để thông tin đến Bà T nhưng Bà T vẫn vắng mặt không có lý do. Như vậy, Bà T đã thay đổi chỗ ở mà không thông báo cho nguyên đơn biết là cố tình che giấu địa chỉ và trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường 25, quận Bình Thạnh thì: Dương sự Hứa Ngọc Duy L có hộ khẩu thường trú: 4A1 chung cư C1, đường D3, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng hiện không thực tế cư ngụ tại đây. Dương sự Hứa Ngọc Duy L hiện đang tạm trú ở 140/7A Trần Kế Xương Xương, Phường 7, quận Phú Nhuận, TPHCM.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho Bà T, ông Linh nhưng Bà T, ông Linh không đến Tòa án và cũng không ủy quyền cho người khác đại diện tham gia tố tụng, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt Bà T, ông Linh.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Căn cứ “Giấy nhận tiền” (viết tay) ghi ngày 05/10/2018 và ghi ngày 31/10/2018 giữa bà Trần Thị Xuân N và bà Lê Huỳnh Bích T có nội dung Bà T nhận của BÀ N số tiền tổng cộng là 1.800.000.000 đồng, có cơ sở để xác định giữa BÀ N và Bà T xác lập giao dịch dân sự nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự giữa hai bên theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét “Giấy nhận tiền” (viết tay) ghi ngày 05/10/2018 có nội dung:

“Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam

Độc lập Tự do Hạnh phúc

Giấy nhận tiền

Hôm nay ngày 5 tháng 10 năm 2018, tại VPcc Q7

Tôi tên: Lê Huỳnh Bích T, sn 1987

Địa chỉ: 132/21 Tân Mỹ, F Tân Thuận Tây-Q7, TpHCM

Tôi có nhận của bà Trần Thị Xuân N

Cccd số ...

địa chỉ ...

Số tiền là 1.600.000.000 ^d (một tỷ sáu trăm triệu đồng)

Để bán cho BÀ N căn nhà tại địa chỉ số: KC 54/5/10 Kp3, F Tân Thuận Tây, Q7

TĐ số: 176-118- Tờ bản đồ: 2A (sơ đồ nền)

(xuống dòng ký tên và ghi chữ) Lê Huỳnh Bích T

Đã nhận đủ 1.600.000.000 ^d (một tỷ sáu trăm triệu đồng)”

Và mặt sau tờ “Giấy nhận tiền” có ghi nội dung

“Hôm nay ngày 31 tháng 10 năm 2018, tôi tên: Lê Huỳnh Bích T, sn 1987, CCCD số 079187006418

Địa chỉ: 132/21 Tân Mỹ, F Tân Thuận Tây, Q7, TpHCM

Tôi có nhận thêm của chị: Trần Thị Xuân N, 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng)”

Như vậy để được nhận số tiền 1.800.000.000 đồng của BÀ N, Bà T đã cam kết và thể hiện ý chí là bán cho BÀ N căn nhà tại địa chỉ số KC54/5/10 khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Do tin tưởng nên BÀ N đã giao đủ tiền cho Bà T. Tuy nhiên khi nhận đủ tiền, Bà T không thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho BÀ N. Mặc dù Trâm đã nhận số tiền 1.800.000.000 đồng của BÀ N nhưng sau đó không bán nhà cho BÀ N mà bán nhà cho ông Hứa Ngọc Duy L, cho thấy Bà T đã lừa dối BÀ N làm cho BÀ N hiểu sai lệch về nội dung của giao dịch mua bán do đó việc mua bán nhà giữa BÀ N với Bà T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, được quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự bị lừa dối, đe dọa, cưỡng bức thì: *Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu. Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó.*

Theo kết quả trả lời xác minh tại Công văn số: 730/CNQ7-ĐK ngày 14/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 thì: nhà tại địa chỉ số KC54/5/10 khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp Giấy chứng nhận số 05494/2003 ngày 28/11/2003 cho ông (bà) Nguyễn Kế Thiện – Võ Thị Bạc, cập nhật chuyển quyền cho bà Lê Huỳnh Bích T ngày 03/4/2019, cập nhật cho ông Hứa Ngọc Duy L ngày 13/5/2019.

Do giao dịch mua bán nhà giữa BÀ N với Bà T là vô hiệu nên Bà T phải trả lại số tiền đã nhận cho BÀ N theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về *Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*.

1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không 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.*

Do đó BÀ N yêu cầu Bà T trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng và hủy hợp đồng mua bán giữa BÀ N với Bà T là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với các nội dung mà đương sự không yêu cầu, căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội xét xử không xem xét.

Từ những nhận định trên có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Xuân N, tuyên bố hủy bỏ việc mua bán nhà tại địa chỉ số KC54/5/10 Khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Xuân N và bà Lê Huỳnh Bích T do vô hiệu, buộc bị đơn bà Lê Huỳnh Bích T có nghĩa vụ trả lại cho BÀ N số tiền 1.800.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Huỳnh Bích T phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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. Án phí được tính là 66.000.000 đồng (36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng), và 300.000 đồng, tổng cộng bị đơn bà Lê Huỳnh Bích T phải chịu là 66.300.000 đồng (sáu mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 127, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Xuân N, tuyên bố hủy bỏ việc mua bán nhà tại địa chỉ số KC54/5/10 Khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Xuân N và bà Lê Huỳnh Bích T do vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Lê Huỳnh Bích T có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị Xuân N số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm là 66.000.000 đồng, và 300.000 đồng, tổng cộng là 66.300.000 đồng (sáu mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng), bị đơn bà Lê Huỳnh Bích T phải chịu.

[3] Nguyên đơn bà Trần Thị Xuân N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho BÀ N số tiền tạm ứng án phí dân sự đã đóng là 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0041659 ngày 16/10/2020, và hoàn lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0014346 ngày 13/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7.

[4] Quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 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 Q.7;
- Chi cục THADS Q.7;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Tố Nhân