

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 75/2024/DS-ST
Ngày: 22-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Hương Thảo
- Ông Phạm Văn Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 496/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 616/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 523/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn H**, sinh năm: 1967 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Kim L**, sinh năm: 1995 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: tổ X, ấp M, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà **Nguyễn Bảo T**, sinh năm: 1984 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Dương Thị Cẩm B**, sinh năm: 1975 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 01 năm 2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Văn H trình bày:

Ngày 01/10/2022, ông và bà Trần Thị Kim L có lập Hợp đồng sang nhượng nhà (viết tay) để thỏa thuận nhận chuyển nhượng căn nhà nằm trên phần đất có diện tích 28,4m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại tổ 8, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng). Sau đó, đến ngày 03/10/2022 thì ông và bà L đến Văn phòng Thừa phát lại huyện H lập Vi bằng số 11802/2022/VBTPL và lập Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (bản đánh máy). Nội dung của Hợp đồng sang nhượng nhà (viết tay) ngày 01/10/2022 và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (bản đánh máy) được lập tại Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn là hoàn toàn giống nhau. Ông đã nhận nhà và thanh toán đủ tiền cho bà L vào ngày 03/10/2022 theo Vi bằng số 11802/2022/VBTPL do Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn lập ngày 03/10/2022. Tại Điều 3 của Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022 (viết tay) có nội dung: “Bên bán cam kết lô đất không bị tranh chấp, không thuộc diện bị giải tỏa của cơ quan chính quyền”. Tuy nhiên, đến ngày 25/10/2022 thì Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân có Thông báo số 3390/TB-UBND về thời gian cưỡng chế phá dỡ công trình là căn nhà bà L bán cho ông, thời gian tháo dỡ là vào ngày 17/11/2022. Thông báo được dán tại căn nhà mà ông đã mua của bà L. Bà L đã biết trước và lừa dối bán cho ông căn nhà đã có quyết định cưỡng chế tháo dỡ do xây dựng sai phép. Căn nhà này bà L mua của bà Nguyễn Bảo T vào ngày 13/7/2022 theo Vi bằng số 8990/2022/VB-TPL ngày 13/7/2022 và sau đó bà L bán lại cho ông. Bà Nguyễn Bảo T và bà Trần Thị Kim L biết căn nhà sẽ bị tháo dỡ nên lừa ông để bán lấy tiền.

Do đó, ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ngày 01/10/2022 (viết tay) và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/10/2022 giữa bà Trần Thị Kim L với ông H về việc sang nhượng nhà là vô hiệu. Buộc bà L phải trả lại cho ông số tiền 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) mà bà L đã nhận của ông.

Ông xác định số tiền 255.000.000 đồng mua bán nhà với bà L là tài sản riêng của ông và ông chỉ yêu cầu cá nhân bà Trần Thị Kim L trả tiền cho ông, ông không yêu cầu ai khác cùng bà L trả tiền cho ông. Ông xác định ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18 tháng 8 năm 2023 và bản tự khai ngày 16 tháng 01 năm 2024, bà Trần Thị Kim L trình bày:

Ngày 01/10/2022, bà và ông Phan Văn H có ký kết Hợp đồng sang nhượng nhà đối với phần đất và nhà chiều dài 7,1m và chiều rộng 4m, diện tích 28,4m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 3 tại ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng). Đến ngày 03/10/2022 hai bên ra Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn lập vi bằng. Bà đã nhận số tiền 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) của ông H. Nguồn gốc căn nhà này là bà mua lại của bà Nguyễn Bảo T với giá 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng), bà đã giao tiền đầy đủ cho bà T. Ngày 13/7/2022 bà và bà T có lập Vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Hóc Môn. Khi mua nhà của bà T, bà T không có giao bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có bản vẽ sơ đồ nhà, đất. Bà xác nhận số tiền bà mua nhà là tài sản riêng của bà, hiện tại bà chưa đăng ký kết hôn với ai. Nay ông Phan Văn H yêu cầu bà trả lại số tiền 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) thì bà không đồng ý. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại.

Tại Bản tự khai ngày 01 tháng 12 năm 2023 và bản tự khai ngày 16 tháng 01 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bảo T trình bày:

Vào đầu tháng 7/2022, bà có chuyển nhượng lại một căn nhà cấp 4 có gác cho bà Trần Thị Kim L. Vị trí căn nhà thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 01, tại tổ 8, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì hoàn cảnh khó khăn nên bà mới bán căn nhà và sau đó bà L chuyển nhượng lại căn nhà cho ông Phan Văn H. Bà nghĩ bà L đã biết là đất nông nghiệp do nhà nước quản lý vì giá tiền rất thấp so với đất có giấy chứng nhận đồng thời việc mua bán nhà mà không đến Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân hỏi rõ thì việc chuyển nhượng với nhau có giá thấp thì phải chấp nhận, không thể trả lại tiền.

Về phần đất là trước đây gia đình bà đến ở vào năm 1992 để canh tác thì thời điểm đó tại Lô 1/9 tổ 8, ấp 1, xã Lê Minh Xuân chỉ khoảng 10 căn nhà, đất nông trường trồng mía, cỏ, lác. Đến năm 2004 nông trường giải thể giao về xã quản lý. Đến thời điểm hiện tại vị trí này có gần 400 căn nhà không còn trống như trước. Đối với phần đất do nhà nước quản lý thì mỗi ngõ vào đều có bảng thông báo của nhà nước, mọi người đều biết trước khi mua, vì người ở đông đúc nên khi nhà nước cần thì mọi người sao thì bà như vậy, không ai lừa gạt ai. Khi hai bên thỏa thuận và đồng ý ký tên thì không thể sửa và trả tiền lại được. Bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 29 tháng 3 năm 2023 và bản tự khai ngày 18 tháng 01 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Cẩm B trình bày:

Bà là vợ hợp pháp của ông Phan Văn H. Việc mua bán nhà giữa ông H và bà Trần Thị Kim L do ông H tự quyết định và bà xác định số tiền 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) mà ông H dùng để mua căn nhà với bà L là tài sản riêng của ông H. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Bà xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề bồi thường thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án với đề xuất Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H tại đơn khởi kiện, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Trần Thị Kim L có nơi cư trú tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Trần Thị Kim L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Bảo T và bà Dương Thị Cẩm B đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà L, bà T và **bà B** theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào năm 2022 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật nhà ở năm 2014 để giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[5] Ông Phan Văn H yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022 (bản viết tay) và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/10/2022 (bản đánh máy) giữa bà Trần Thị Kim L và ông Phan Văn H vô hiệu:

[6] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022 (bản viết tay) và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/10/2022 (bản đánh máy) đều được lập thành văn bản tuy nhiên cả hai hợp đồng nêu trên đều không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 do đó hai hợp đồng đều vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022 (bản viết tay) và Văn bản

thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/10/2022 (bản đánh máy) đều vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Về nội dung của Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022 (viết tay) và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/10/2022 (bản đánh máy), thể hiện việc bà Trần Thị Kim L và ông Phan Văn H thỏa thuận việc mua bán căn nhà có chiều dài 7,1m, chiều rộng 4m, kết cấu gác lửng, tường gạch, mái tôn, cửa sắt, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 3 tại lô số 1/9, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng là 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án, tất cả đương sự đều không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp căn nhà nêu trên. Vì vậy, các đương sự phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được và Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Tại Công văn số 8212/CNBC-LT ngày 25/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cung cấp thông tin có nội dung như sau: *“Hiện tại, trên cơ sở dữ liệu VBDLIS của Chi nhánh không tìm thấy thông tin đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (tài liệu BĐDC), xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, theo bản vẽ số 0165A/2022/HHP ngày 04/10/202 của ông Phan Văn H do quý cơ quan cung cấp...”*

[9] Căn cứ Công văn số 6252/UBND ngày 26/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án có đính kèm Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 707/QĐ-CCXP ngày 24/8/2022 thì căn nhà thuộc một phần thửa số 01, tờ bản đồ số 03 (BĐDC), tổ 8, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 613/QĐ-XPVPHC ngày 14/7/2022 đối với bà Nguyễn Bảo T do hành vi chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất tại khu vực nông thôn. Đến ngày 24/8/2022, Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân đã ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 707/QĐ-CCXP về việc buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân cung cấp thông tin: *“Hiện tại công trình vi phạm tại tổ 8, ấp 1, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (chủ đầu tư: Nguyễn Bảo T) theo Quyết định số 707/QĐ-CCXP ngày 24/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân đã cưỡng chế theo Kế hoạch số 3389/KH ngày 25/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân về thực hiện quyết định số 707/QĐ-CCXP ngày 24/8/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lê Minh*

Xuân về cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả, thời gian thực hiện cưỡng chế ngày 17/11/2022”.

[6] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy tại thời điểm ông H và bà L tham gia giao dịch về nhà ở vào ngày 01/10/2022 thì căn nhà nêu trên không thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Bảo T hay của bà Trần Thị Kim L nhưng hai bên vẫn ký kết hợp đồng mua bán nhà là vi phạm quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch và quy định điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 và khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022 (bản viết tay) và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2022 (bản đánh máy) giữa ông Phan Văn H và bà Trần Thị Kim L vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117, Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H về việc tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022 (bản viết tay) và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/10/2022 (bản đánh máy) vô hiệu.

[7] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Căn cứ Biên bản giao nhận tiền ngày 03/10/2022 và sự thừa nhận của bà L tại biên bản lấy lời khai thì bà L đã nhận đủ số tiền 255.000.000 đồng của ông H để bán căn nhà cho ông H. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do giao dịch mua bán nhà giữa hai bên vô hiệu do đó ông H yêu cầu bà Trần Thị Kim L trả lại cho ông số tiền 255.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ông Phan Văn H thừa nhận vào ngày ký kết Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022, ông biết căn nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng ông vẫn đồng ý mua nhà của bà L. Hội đồng xét xử nhận thấy, ông H là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở nhưng khi biết căn nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu mà vẫn tham gia mua bán nhà ở với bà L, đây là lỗi của ông H. Đồng thời, bà L không phải là chủ sở hữu căn nhà, không có bất kỳ giấy tờ gì chứng minh bà có quyền chuyển nhượng căn nhà nhưng vẫn tham gia giao dịch nhà ở và nhận tiền của ông H, cũng là bên có lỗi. Nhận thấy, giao dịch dân sự vô hiệu đều do lỗi của hai bên đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, tất cả đương sự đều không có yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 6 và khoản 2 Điều 26 của 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; Cụ thể, bà Trần Thị Kim L chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và phải

chịu 12.750.000đ (Mười hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền. Ông Phan Văn H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 117, Điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 118, khoản 1 Điều 119, khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Điều 6 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Phan Văn H đối với bị đơn bà Trần Thị Kim L về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà ngày 01/10/2022 (bản viết tay) giữa bà Trần Thị Kim L và ông Phan Văn H về việc mua bán căn nhà thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (tài liệu BĐĐC), xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03/10/2022 (bản đánh máy) giữa bà Trần Thị Kim L và ông Phan Văn H về việc mua bán căn nhà thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 03 (tài liệu BĐĐC), xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.3. Buộc bà Trần Thị Kim L có trách nhiệm trả cho ông Phan Văn H số tiền đã nhận là 255.000.000đ (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Các bên giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phan Văn H cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thị Kim L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Trần Thị Kim L phải chịu 13.350.000 đồng (Mười ba triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Trả lại cho ông Phan Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.675.000 đồng (Sáu triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0042010 ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Trả lại cho ông Phan Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0033171 ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.Bình Chánh;
- Chi cục THADS H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

\ (Đã ký và đóng dấu)



Lê Thị Kim Tuyền