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: 301/2018/DS-PT
Ngày: 22/3/2018
V/v Tranh chấp Hợp đồng
cHển nhượng quyền sử dụng đất.

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: Ông Nguyễn Văn X.
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang.
Bà Phan Thị Út.
Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Hồ Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 tháng 3 năm 2018 và ngày 22 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 729/DSPT ngày 29/12/2017 về: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do có Quyết định kháng nghị số 75/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Ôn Thanh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P; Bị đơn bà Phạm Thị N có ông Phạm Tuấn H là người đại diện theo ủy quyền, kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 676/2017/DS-ST ngày 10/10/2017 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 672/2018/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Ôn Thanh X.** Sinh năm 1979.
Địa chỉ: 177, Ấp L, khu phố C, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Giang H1. Sinh năm 1972.
Địa chỉ: Trường T, 05 S, phường O, Thành phố L, Tỉnh Lâm Đồng. (Theo Giấy ủy quyền số 019706, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 27/11/2017 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị N. Sinh năm 1960.
Địa chỉ: 46/1 đường L, phường Q, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn H. Sinh năm 1973.

Địa chỉ: 21 đường C, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 002405, Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/9/2016 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn:

Ông Trịnh Văn H2 là Luật sư của Văn phòng Luật sư Gia Thành Chi nhánh thuộc Đoàn Luật sư Tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị P. Sinh năm 1957.

Địa chỉ: 284 đường X, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Giang H1. Sinh năm 1972.

Địa chỉ: Trường T, 05 đường S, phường O, Thành phố L, Tỉnh Lâm Đồng. (Theo Giấy ủy quyền số 019706, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 27/11/2017 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Ông Cao Văn D. Sinh năm 1975.

3. Bà Lê Thị T. Sinh năm 1982.

4. Cháu Cao Thị H3. Sinh năm 2000.

5. Cháu Cao Thị P1. Sinh năm 2004.

6. Cháu Cao Minh H4. Sinh năm 2009.

7. Cháu Cao Ngọc D1. Sinh năm 2010.

Cùng địa chỉ: 284 đường X, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

8. Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 94 - 96 đường Q, phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hà H5 - Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương H6. Sinh năm 1963.

Địa chỉ: 94 - 96 đường Q, phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ôn Thanh X, có ông Huỳnh Khắc T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 652392 - Số vào sổ cấp GCN: CH 15468 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/6/2013 thì bà Nguyễn Thị P là chủ sở hữu căn nhà và phần đất có diện tích 208,2 m^2 thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 47 (TL 2005). Căn nhà có số 284 đường X, khu phố C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà cấp 04, số tầng: 01. Đến ngày 29/4/2016, bà P đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho con ruột là bà Ôn Thanh X.

Trước đó, vào ngày 25/5/2010 bà Ôn Thanh X và bà Nguyễn Thị P có lập tờ sang nhượng nhà ở, đất ở là căn nhà số 284 đường X, khu phố C, phường A, quận

T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị N. Căn nhà có diện tích là 4,2 m x 29,25 m = 81,85 m^2 (nhà 01 trệt, 01 lầu) với giá 2.270.000.000 đ (hai tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Việc sang nhượng nhà ở và đất ở trên được thanh toán làm 03 đợt:

- Ngày 28/5/2010 bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 1.050.000.000 đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

- Ngày 23/6/2010 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, các bên lập hợp đồng đặt cọc số 019549 để hỗ trợ cho bên mua rút tiền ngân hàng theo yêu cầu của bên mua. Hợp đồng đặt cọc tại Phòng Công chứng B chỉ có giá trị trong ngân hàng và bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền là 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng).

- Ngày 30/6/2010, bên bán giao cho bên mua nhà và đất nêu trên. Bên mua chịu trách nhiệm làm xong giấy tờ, nếu giấy tờ chưa ký công chứng thì bên mua cũng phải giao đủ số tiền còn lại vào ngày 23/8/2010.

- Ngày 23/8/2010, bên mua thanh toán tiếp số tiền là 180.000.000 đ (một trăm tám mươi triệu đồng). Số tiền 40.000.000 đ (bốn mươi triệu đồng) còn lại, bên bán giao bên mua làm giấy tờ trong thời hạn 04 tháng đến ngày 23/12/2010 là hoàn tất. Nếu bên mua làm trễ hoặc mất các giấy tờ thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường cho bên bán mỗi tháng là 10.000.000 đ (mười triệu đồng).

Tổng số tiền bà X và bà P đã nhận của bà N là 2.220.000.000 đ (hai tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng).

Khi Tòa án tiến hành đo vẽ lại thì diện tích căn nhà là ngang 4,19 m, dài 17,04 m = 71,4 m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường lập ngày 08/5/2017.

Căn cứ Hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở ngày 25/5/2010 thì bên mua bà Phạm Thị N đã vi phạm hợp đồng như sau: Bên mua không làm được giấy tờ hợp thức hóa nhà như cam kết ngày 23/8/2010. Vì nhà đất đã có quyết định quy hoạch làm đường dự phóng nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cho phép tách thửa.

Bà Ôn Thanh X, có ông Huỳnh Khắc T2 là người đại diện theo ủy quyền yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng sang nhượng nhà ở, đất ở lập ngày 25/5/2010, tự nguyện hoàn trả cho bà Phạm Thị N số tiền 530.000.000 đ (2.230.000.000 đồng đã nhận - 1.000.000.000 đồng tiền cọc - 650.000.000 đồng tiền phạt mỗi tháng 10.000.000 đồng tính đến ngày khởi kiện); Hủy hợp đồng đặt cọc số 019549 quyển số 6 do Phòng Công chứng B lập ngày 23/6/2010; Buộc bà Phạm Thị N trả cho bà Ôn Thanh X căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà nằm trên phần đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 47 SĐB (nay là thửa số 528-tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại 284 đường X, khu phố C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 21/9/2016 người đại diện theo ủy quyền của bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P là ông Huỳnh Khắc T2 có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân quận T xem xét các yêu cầu sau đây:

- Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà ở, đất ở lập ngày 25/5/2010 là vô hiệu.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc số 019549 quyển số 6 do Phòng Công chứng B lập ngày 23/6/2010;

- Buộc bà Phạm Thị N trả cho bà X căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đến ngày 30/8/2017, người đại diện theo ủy quyền của bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P là ông Huỳnh Khắc T2 có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà ở, đất ở lập ngày 25/5/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 019549 quyển số 6 do Phòng Công chứng B lập ngày 23/6/2010 vô hiệu;

- Buộc bà Phạm Thị N trả cho bà X căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, TP.Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện bị đơn bà Phạm Thị N có ông Phạm Tuấn H trình bày:

Bà Phạm Thị N muốn giữ lại căn nhà số 284 đường X, khu phố C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà N không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Căn nhà này bà N mua bằng tiền cá nhân của bà N, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Khi mua nhà và sử dụng cho đến nay, bà N có sửa chữa nhỏ, không đáng kể.

Nếu các bên không tiếp tục thực hiện các hợp đồng mua bán nhà và buộc bà N phải trả lại căn nhà trên cho nguyên đơn thì nguyên đơn phải thanh toán ngay cho bà N số tiền là 2.800.000.000 đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có ông Huỳnh Khắc T2 là người đại diện theo ủy quyền:

Thống nhất với yêu cầu của bà Ôn Thanh X.

Ông Cao Văn D, bà Lê Thị T, cháu Cao Thị H3, cháu Cao Thị P1, cháu Cao Minh H4, cháu Cao Ngọc D1 (do ông Cao Văn D, bà Lê Thị T người đại diện hợp pháp):

Không có ý kiến, yêu cầu gì và có đơn yêu cầu được vắng mặt tại Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 01/9/2017 Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Nguyễn Thị Phương H6 người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ, hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng cHển nhượng một phần quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 13 (18), tờ bản đồ số: 47-SĐN (16-TL02), địa chỉ thửa đất: 284, khu phố C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 019549 ngày 23/6/2010 giữa bên đặt cọc là bà Phạm Thị N và bên nhận cọc là bà Nguyễn Thị P, bà Ôn Thanh X, Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng vào thời điểm công chứng hợp đồng đặt cọc nêu trên, hồ sơ lưu trữ đã thể hiện yêu cầu công chứng và những giấy tờ về nhân thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp với quy định pháp luật và Điều 35 Luật Công chứng

năm 2006. Hai bên mua bán có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện; Công chứng viên đã tiếp nhận, thực hiện việc chứng nhận hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng và các quy định của pháp luật có liên quan. Do đó, Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì khác. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì lý do bận công việc cơ quan nên bà Nguyễn Thị Phương H6 có đơn yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và phiên xét xử vụ án.

Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã triệu tập ông Phạm Tuấn H hợp lệ đến phiên tòa nhưng ông Phạm Tuấn H đều vắng mặt không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán cơ bản đã tuân thủ pháp luật nH1 vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng đã tuân thủ quy định pháp luật về tố tụng. Các đương sự đã chấp hành pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bác yêu cầu của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 676/2017/DS-ST ngày 10/10/2017 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 118, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;

Các Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 411, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng) và yêu cầu tiền lãi suất 10.000.000 đ/tháng (mười triệu đồng/tháng) tính từ ngày 23/8/2010 đến ngày xét xử của bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P.

2. Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà ở, đất ở lập ngày 25/5/2010 giữa bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P và bà Phạm Thị N và các giấy tờ, biên bản có liên quan đến giao dịch này là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 019549, Quyển số: 06, lập ngày 23/6/2010 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị N về việc giữ lại căn số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc yêu cầu bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P thanh toán số tiền 2.800.000.000 đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng) nếu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên.

5. Bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P thanh toán cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà là 2.220.000.000 đ (hai tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng).

6. Bà Phạm Thị N giao trả cho bà Ôn Thanh X căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí nhà và đất của Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường lập ngày 11/4/2017 và ngày 08/5/2017; Căn nhà này tọa lạc tại trên một phần đất thửa đất số 13, 528, tờ bản đồ số 47 (theo tài liệu 2005), phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 652392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 15468 ngày 03-6-2013 cho bà Nguyễn Thị P, cập nhật thay đổi ngày 29/4/2016 sang bà Ôn Thanh X.

7. Việc thanh toán tiền và giao nhà được thực hiện cùng lúc, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Kể từ ngày bà Phạm Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P chịu 76.400.000 đ (bảy mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Bà Phạm Thị N chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng).

Các bên nộp tiền án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 38.700.000 đ (ba mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng) cho bà Ôn Thanh X theo biên lai thu số 0000180 ngày 23/5/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và biện pháp chế tài đối với người không tự nguyện thi hành án.

Trong thời hạn luật định ngày 14/11/2017 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung:

Bản án sơ thẩm xử chưa đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong thời hạn luật định ngày 22/11/2017 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo với nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà là ông Vũ Thanh L vào tham gia tố tụng trong vụ án là cố tình vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các giấy tờ biên bản có liên quan đến hợp đồng sang nhượng nhà ở, đất ở lập ngày 25/5/2010 là vô hiệu là hoàn toàn vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà về việc giữ lại căn nhà nêu trên hoặc buộc bà X, bà P trả cho bà số tiền 2.800.000.000 đồng nhưng không yêu cầu bà phải thực hiện thủ tục phản tố là cố tình vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm cố tình không đưa Ủy ban nhân dân quận T vào tham gia tố tụng trong vụ án là cố tình vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà, cũng như triệu tập người đại diện ủy quyền của bà tham gia phiên tòa nhưng vẫn cố tình tiến hành xét xử vắng mặt bà là cố tình vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung bà đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 08/11/2017 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 75/QĐKNPT-VKSDS với nội dung:

Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận các đương sự thể hiện bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P đã nhận của bà Phạm Thị N số tiền 2.230.000.000 đồng. Tuy nhiên, bản án nhận định và tuyên bà Ôn Thanh X và bà Nguyễn Thị P thanh toán cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà là 2.220.000.000 đồng là chưa phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ.

Căn cứ vào biên bản xác minh tại Công an phường A, quận T trả lời cho Tòa án nhân dân quận T nhận thấy căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hiện có vợ chồng ông Cao Văn D, bà Lê Thị T cùng 05 người con là những người đang thuê nhà ở và cư trú tại địa chỉ trên. Bản án sơ thẩm chưa tuyên buộc những người ở trong căn nhà cùng bà Phạm Thị N giao trả căn nhà trên cho bà Ôn Thanh X là thiếu sót và sẽ gây khó khăn trong công tác Thi hành án theo quy định của Luật thi hành án. Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án xử theo hướng nhận định trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Về nội dung: Đề nghị xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí đề nghị: Vì bản án tuyên hợp đồng vô hiệu nên án phí mỗi bên phải chịu một nửa.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và Luật sư của bị đơn đề nghị giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, đề nghị xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nếu không thì đề nghị xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận T. Sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Xét đơn kháng cáo của đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đều nằm trong thời hạn luật định, các đương sự đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên chấp nhận kháng cáo hợp lệ và được đưa ra xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N mua nhà đất này là khoản tiền cá nhân của bà và không phải là tiền chung của hai vợ chồng, nên cấp sơ thẩm không đưa chồng bà N vào tham gia tố tụng.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại BL104 biên bản lấy lời khai do ông Phạm Tuấn H là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N, và BL107 Biên bản kiểm tra việc giao nộp và tiếp nhận công khai chứng cứ, BL106 biên bản hòa giải ông H đều đã thừa nhận đây là tài sản riêng của bà N không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng bà N và ông Vũ Thanh L. Tuy nhiên tại tòa án cấp phúc thẩm, bà N và Luật sư của bà N lại cho rằng ông Vũ Thanh L có liên quan đến tài sản chung của bà. Như vậy lời khai của bà ở sơ thẩm với cấp phúc thẩm là bất nhất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Vũ Thanh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Mặt khác, nếu có đưa ông Vũ Thanh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại thì về bản chất không làm thay đổi nội dung và đường lối giải quyết vụ kiện mà chỉ làm cho vụ kiện kéo dài, gây khó khăn cho các đương sự và cơ quan tiến hành tố tụng mà không mang lại lợi ích chính đáng gì cho các bên đương sự, do đó yêu cầu của phía bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm do bỏ sót người tham gia tố tụng là không có cơ sở và không được chấp nhận.

Trong vụ án này do đương sự đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không liên quan đến việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân quận T vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

Về nội dung:

Xét Hợp đồng mua bán nhà đã được ký kết ngày 25/10/2010 giữa một bên là bà Ôn Thanh X và một bên là bà Phạm Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 25/10/2010 hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà:

Đây là một văn bản pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ hợp đồng. Tuy nhiên, xét hợp đồng trên Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ Điều 450 của Hợp đồng dân sự 2005 quy định: "*Hình thức hợp đồng mua bán nhà ở: Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".* Mặt khác, tại Điều 122 của Bộ luật dân sự quy định: "*Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: 1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Người tham gia giao*

dịch có năng lực hành vi dân sự; b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội… .2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định". Như vậy, đối chiếu với hai điều luật trên thì hợp đồng trên là vô hiệu. Bởi vì, hợp đồng trên không được công chứng, chứng thực. Đồng thời bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích ngang 4,19 m, dài 17,04 m = 71,4 m^2 nhưng bà X và bà P đã đứng ra giao dịch mua bán căn nhà này với bà Phạm Thị N, như vậy hợp đồng trên là vô hiệu ngay từ khi ký kết hợp đồng mua bán giữa hai bên. Căn cứ vào các Điều 118, Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014, căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh 71,4 m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; bà X, bà P chưa là chủ sở hữu căn nhà này khi tiến hành giao dịch. Do đó, đối tượng và chủ thể trong hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên đã không đúng quy định của pháp luật.

Hơn nữa, nhà và đất tại 284 đường X đã bị quy hoạch để làm lộ giới đường dự phóng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cho phép tách thửa đất là sự kiện khách quan làm cho các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất. Việc quy hoạch đường dự phóng theo QHTC số 4015/QĐ-UBND ngày 14/8/2007 của Ủy ban nhân dân quận T (ghi rõ trong giấy chứng nhận số: 652392 - Số vào sổ cấp GCN: CH 15468 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/6/2013) và thể hiện tại Công văn số 1256/CCQH-QLĐT của Phòng Quản lý Đô thị quận T ngày 26/12/2016.

Năm 2010, khi hai bên giao dịch với nhau thì các bên điều không biết nhà đất bị quy hoạch. Sau khi bà Nguyễn Thị P hợp thức hóa được giấy chứng nhận sở hữu căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 201,9 m^2 vào năm 2013 thì các bên không thể thực hiện việc tách thửa với diện tích đất và nhà là 71,4 m^2 để tiến hành thủ tục mua bán hợp pháp với nhau, thể hiện tại Công văn số 3470/UBND ngày 31/10/2016 của Ủy ban nhân dân quận T V/v phúc đáp Công văn số 1008/TAQBT ngày 21/9/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về việc có tách thửa đất. Lý do phần diện tích nhà đất còn lại không đảm bảo được hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối, không đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu. Do đó chưa phù hợp với Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các quy định của pháp luật tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu là có cơ sở và đúng pháp luật.

Xét Hợp đồng đặt cọc đã được ký kết giữa hai bên Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng: 019549 ngày 23/6/2010 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên đã thỏa thuận tại biên bản ngày 23/6/2010 là hợp đồng đặt cọc công chứng chỉ có giá trị trong ngân hàng, hợp đồng bằng giấy tay mới là hợp đồng

chính thức giữa hai bên. Như vậy, đối chiếu với Điều 129 Bộ luật dân sự thì giao dịch này là vô hiệu do giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch này là vô hiệu là có căn cứ.

Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Căn cứ vào Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"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 xác lập."*. Như vậy, hợp đồng này vô hiệu ngay từ khi hai bên ký kết hợp đồng, nên căn cứ Khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào yêu cầu của các bên để giải quyết là hợp tình, hợp lý và đúng quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ biên bản định giá tài sản do Hội đồng định giá lập số 01/2016/BBĐG ngày 28/12/2016 đã định giá, biên bản định giá này được hai bên đương sự nhất trí và thừa nhận thì toàn bộ trị giá nhà đất theo giá thị trường tự do hiện nay là 2.971.668.000 đồng x 70% = 2.080.167.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 2.220.000.000 đồng, như vậy là đã xem xét đến quyền lợi cho bị đơn, và thực tế đã rất có lợi cho bị đơn do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở và không được chấp nhận.

Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Phạm Thị N có trách nhiệm giao trả phần đất có diện ngang 4,19 m, dài 17,04 m = 71,4 m^2 gắn liền trên đất là căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ôn Thanh X. Do bà Nguyễn Thị P đã cHển nhượng toàn bộ nhà đất có diện tích 208,2 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 652392, số vào sổ cấp GCN: CH 15468 ngày 03-6-2013 cho bà Ôn Thanh X vào ngày 29/4/2016 nên bà P không được giao trả phần nhà đất này.

Bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P phải hoàn trả số tiền bán nhà đã nhận cho bà Phạm Thị N. Theo các biên bản giấy tay của các bên thể hiện như sau:

- Ngày 28/5/2010, bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 1.050.000.000 đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng);
- Ngày 23/6/2010, tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, các bên lập Hợp đồng đặt cọc số 019549 để hỗ trợ cho bên mua rút tiền ngân hàng theo yêu cầu của bên mua. Bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền là 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng).
- Ngày 23/8/2010, bên mua thanh toán tiếp số tiền là 180.000.000 đ (một trăm tám mươi triệu đồng). Số tiền 40.000.000 đ (bốn mươi triệu đồng) còn lại, bên bán giao bên mua làm giấy tờ trong thời hạn 04 tháng đến ngày 23/12/2010 là hoàn tất.

Tổng số tiền bà X và bà P đã nhận của bà N là 2.220.000.000 đ (hai tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà X và bà P phải hoàn trả cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà là 2.220.000.000 đ (hai tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng) là phù hợp.

Việc thanh toán tiền và giao nhà phải được thực hiện cùng lúc để đảm bảo quyền lợi của các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị N về việc giữ lại căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc yêu cầu bà X, bà P thanh toán số tiền 2.800.000.000 đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng), nếu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên. Lý do các hợp đồng lập giữa các bên đã vô hiệu nên bà N yêu cầu giữ lại căn nhà là không đúng quy định pháp luật. Số tiền bà N thanh toán cho bà X và bà P để mua nhà là 2.230.000.000 đồng. Trong khi đó tại biên bản định giá tài sản do Hội đồng định giá đã định giá được đại diện ủy quyền hai bên đương sự ký tên thống nhất toàn bộ trị giá nhà đất theo giá thị trường hiện nay là 2.080.167.000 đồng. Như vậy, số tiền thiệt hại thực tế là 170.000.000 đồng. Nếu chia ra thì phía bị đơn phải thanh toán trả cho nguyên đơn ½ là 85.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xử phía nguyên đơn không kháng cáo phần này, như vậy là đã có lợi cho phía bị đơn khi buộc nguyên đơn thanh toán số tiền 2.230.000.000 đồng.

Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn là không có cơ sở và không được chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận các đương sự thể hiện bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P đã nhận của bà Phạm Thị N số tiền là 2.230.000.000 đồng. Tuy nhiên, bản án nhận định và tuyên bà Ôn Thanh X và bà Nguyễn Thị P thanh toán cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà là 2.220.000.000 đồng là chưa chính xác do đó cần phải điều chỉnh lại cho phù hợp.

Căn cứ vào biên bản xác minh tại Công an phường A, quận T (Bl số 44) trả lời cho Tòa án nhân dân quận T, nhận thấy căn nhà số 284 đường X , phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay có vợ chồng ông Cao Văn D, bà Lê Thị T cùng 04 người con là Cao Thị H3, Cao Thị P1, Cao Minh H4, Cao Ngọc D1 là những người đang thuê nhà và cư trú tại địa chỉ trên. Bản án sơ thẩm chưa tuyên buộc những người đang ở trong căn nhà cùng bà Phạm Thị N phải giao trả căn nhà trên cho bà Ôn Thanh X là thiếu sót và sẽ gây khó khăn trong công tác Thi hành án theo quy định của luật thi hành án. Do đó, kháng nghị của Viện Kiểm Sát nhân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở và được chấp nhận. Do đó, cần phải sửa một phần án sơ thẩm theo yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có yêu cầu gì nên Tòa án không xem xét.

Về án phí: Bên yêu cầu công nhận hợp đồng bị đơn bà Phạm Thị N phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ. Số tiền án phí bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P phải chịu là 76.600.000 đ (bảy mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo phần, mỗi người phải chịu là 38.300.000 đồng.

Do sửa án sơ thẩm, nên án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ các Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 118, Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 411, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ôn Thanh X về việc rút một phần yêu cầu kháng cáo.

Sửa án sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng) và yêu cầu tiền lãi suất 10.000.000 đ/tháng (mười triệu đồng/tháng) tính từ ngày 23/8/2010 đến ngày xét xử của bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P.

2. Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà ở, đất ở lập ngày 25/5/2010 giữa bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P và bà Phạm Thị N và các giấy tờ, biên bản có liên quan đến giao dịch này là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 019549, Quyển số 6 lập ngày 23/6/2010 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị N về việc giữ lại căn số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc yêu cầu bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P thanh toán số tiền là 2.800.000.000 đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng) nếu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên.

5. Bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P thanh toán cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà là 2.230.000.000 đ (hai tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng).

6. Bà Phạm Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: vợ chồng ông Cao Văn D, bà Lê Thị T cùng 04 người con là Cao Thị H3, Cao Thị P1, Cao Minh H4, Cao Ngọc D1 là những người đang thuê nhà và cư trú tại địa chỉ trên

phải có trách nhiệm giao trả cho bà Ôn Thanh X căn nhà số 284 đường X, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí nhà và đất của Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường lập ngày 11/4/2017 và ngày 08/5/2017; căn nhà này tọa lạc tại trên một phần đất thửa đất số 13 (nay là thửa số 528), tờ bản đồ số 47 (theo tài liệu 2005), phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 652392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 15468 ngày 03/6/2013 cho bà Nguyễn Thị P, cập nhận thay đổi ngày 29/4/2016 sang bà Ôn Thanh X.

7. Việc thanh toán tiền và giao nhà được thực hiện cùng một lúc, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

8. Kể từ ngày bà Phạm Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ôn Thanh X, bà Nguyễn Thị P mỗi người phải chịu là 38.300.000 đ (ba mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

Bà Ôn Thanh X được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 38.700.000 đ (ba mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000180 ngày 23/5/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà X được nhận lại 400.000 đ (bốn trăm nghìn đồng).

Bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng).

Do sửa án sơ thẩm, nên án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

10. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao (1);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM (1);
- Viện kiểm sát NDTp.HCM (2);
- Cục THA Dân sự Tp.HCM (1);
- Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2);
- Chi cục THADân sự quận Bình Tân (1);
- Các đương sự (9);
- Lưu (10). (27b)

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

Nguyễn Văn X