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: 592/2021/DSPT
Ngày: 15/11/2021
Về việc 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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Đình Đức

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 15 tháng 11 năm 2021, 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 215/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3337/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8200/2021/QĐH ngày 27 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang A, sinh năm: 1948;
Địa chỉ: đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường N, sinh năm: 1984 (có mặt);
Địa chỉ: đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền số 003409/GUQ ngày 26/4/2019 tại Văn phòng Công chứng Quận 8).

Bị đơn: Ông Nguyễn Đình S, sinh năm: 1975 (có mặt);

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hà Thúy H, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: đường Y, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: đường số Z, khu dân cư V, xã R, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền số 005605/GUQ ngày 22/7/2019 tại Văn phòng Công chứng Quận 8).

- Bà Nguyễn Thu U, sinh năm 1999 (vắng mặt)

- Cháu Nguyễn Thủy T2, sinh ngày: 27/01/2008.

- Cháu Nguyễn Phương L, sinh ngày 01/7/2016

Địa chỉ: đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thủy T2 và cháu Nguyễn Phương L: Ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T (có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2019, Bản tự khai ngày 20/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quang A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trường N trình bày:

Ông Nguyễn QuangA và bà Hà Thúy H là vợ chồng theo Giấy chứng nhận kết hôn số 10 do Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/02/1979;

Quá trình chung sống, ông A và bà H có tài sản chung là căn nhà gắn liền với đất, diện tích ngang 4m x dài 11m tọa lạc tại số đường M, phường I, quận K; nhà và đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có nguồn gốc do ông A và bà H mua lại của ông Nguyễn Thành C1 và bà Tô Ánh N1 vào ngày 22/3/2012.

Ngày 05/7/2018, bà Hà Thúy H đã tự ý lập Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết để chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T theo Vi bằng số 3311/2018/VB-TPLQ10 của Văn phòng thừa phát lại Quận Y mà không có sự đồng ý của ông A, ông A hoàn toàn không hay biết gì về giao dịch mua bán nhà này, đồng thời cũng không được nhận bất cứ khoản tiền nào từ giao dịch này; điều này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A, do đó ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét:

- Tuyên hủy vi bằng số 3311/2018/VB-TPLQ10 ngày 05/7/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Quận Y và Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ngày 05/7/2018 giữa bà Hà Thúy H với ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T;

- Buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T trả lại nhà và đất trên cho ông A.

Ngày 01/6/2020, ông A có Đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án tuyên hủy vi bằng số 3311/2018/VB-TPLQ10 ngày 05/7/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Quận Y.

Theo Đơn phản tố ngày 12/10/2020, các Biên bản làm việc, Biên bản hòa giải và Biên bản ghi nhận việc không tiến hành được phiên hòa giải của Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 05/7/2018, ông S, bà T thỏa thuận mua căn nhà gắn liền với đất, diện tích ngang 4m x dài 11m tọa lạc đường M, phường I, quận K của bà Hà Thúy H, hai bên thỏa thuận giá mua bán là 1.500.000.000 đồng; để thực hiện hợp đồng mua bán này, ông S, bà T và bà H có lập Bản thỏa thuận ngày 05/7/2018, được Văn phòng Thừa phát lại Quận Y lập Vi bằng số 3311/2018/VB-TPLQ10 ngày 05/7/2018. Ông S, bà T đã thanh toán 800.000.000 đồng cho bà H, còn nợ lại 700.000.000 đồng, được bà H giao nhà, vào ở từ đó cho đến nay. Vì tin tưởng lời bà H cho rằng ông A đồng ý bán nhà, và thấy ông A bị bệnh nên ông S, bà T chỉ giao dịch và lập Vi bằng mua bán nhà với bà H.

Ông S, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A, do việc mua bán nhà đã được thực hiện từ tháng 7/2018, ông S, bà T đã thanh toán 800.000.000 đồng cho bà H và được giao nhà vào ở từ đó, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận cho ông S, bà T được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà bằng cách thanh toán thêm 700.000.000 đồng tiền mua nhà còn nợ cho bà H và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất nêu trên.

Theo Bản tự khai ngày 01/10/2019, Biên bản làm việc, Biên bản hòa giải và Biên bản ghi nhận việc không tiến hành được phiên hòa giải của Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Hà Thúy H) trình bày:

Xác nhận ngày 05/7/2018, bà H có ký Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết, bán căn nhà gắn liền với đất diện tích ngang 4m x dài 11m tọa lạc tại đường M, phường I, quận K cho ông S và bà T với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, Bản thỏa thuận này được Văn phòng thừa phát lại Quận Y lập Vi bằng số 3311/2018/VB-TPLQ10 ngày 05/7/2018. Bà H chỉ nhận được 200.000.000 đồng do ông S, bà T thanh toán, còn lại 1.300.000.000 đồng phía ông S và bà T chưa thanh toán. Căn nhà gắn liền với đất có diện tích ngang 4m x dài 11m tọa lạc tại đường M, phường I, quận K là tài sản chung của ông A và bà H, việc mua bán căn nhà này ông A không được biết do bà H nghĩ ông A bị bệnh và việc giao dịch mua bán này chỉ cần bà H ký tên là đủ, tiền nhận được từ giao dịch mua bán nhà nêu trên bà H sử dụng riêng, không đưa cho ông A.

Bà H thừa nhận việc bà giấu ông A để tự ý giao dịch mua bán nhà đất nêu trên là sai trái, không đúng quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H đồng ý trả lại 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng đã nhận cho ông S, bà T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Đơn tự khai và xin vắng mặt ngày 26/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu U, trình bày:

Bà đang sinh sống trong căn nhà tại đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh; đối với tranh chấp giữa ông Nguyễn Quang A và ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Biên bản ghi nhận việc không tiến hành được phiên hòa giải ngày 15/01/2021 của Tòa án: Người đại diện hợp pháp cho Nguyễn Thủy T2 và Nguyễn Phương L, ông S và bà T thống nhất với ý kiến trình bày của ông, bà với tư cách là bị đơn trong vụ án và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang A:

Tuyên bố Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết lập ngày 05/7/2018 giữa bà Hà Thúy H với ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thu U, Nguyễn Thủy T2 và Nguyễn Phương L (cháu T2, cháu L do ông S, bà T làm đại diện hợp pháp) phải giao trả căn nhà (có kết cấu theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2020 của Tòa án) gắn liền với đất tọa lạc đường M, phường I, quận K (theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 27/5/2020) cho ông Nguyễn Quang A và bà Hà Thúy H.

Buộc bà Hà Thúy H phải trả cho ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Hà Thúy H chưa thanh toán thì hằng tháng bà Hà Thúy H còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số dư nợ gốc theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Quang A 26.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và Định giá tài sản để giải quyết vụ án (trong đó: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 16.500.000 đồng).

Kể từ khi ông Nguyễn Quang A có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T chưa thanh toán thì hằng tháng ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số dư nợ gốc theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17/5/2021, bị đơn ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/6/2021, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 4225/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quang A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trường N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trường N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm với lý do xin được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất trên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thấy rằng:

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết chuyển nhượng nhà đất đường M, phường I, quận K ngày 05/7/2018 giữa bà H và ông S, bà T theo Vi bằng số 3311/2018/VB-TPLQ10 của Văn phòng thừa phát lại Quận Y vô hiệu là có căn cứ vì vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 BLTTDS năm 2015. Vì nhà đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông A, bà H và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, nhưng bà H đã tự ý chuyển nhượng cho ông S, bà T mà không được sự đồng ý của ông A là vi phạm các quy định của pháp luật.

Những thiếu sót của Tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn rút yêu cầu tuyên hủy Vi bằng số 3311/2018/VB-TPLO10 ngày 05/7/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Quận Y, nhưng tại phần quyết định của bản án không tuyên đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: bản án có nhận định là không có cơ sở chấp nhận, nhưng trong phần quyết định lại không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận mà vẫn buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền

700.000.000 đồng là chưa giải quyết yêu cầu của bị đơn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn.

- Bản án không tuyên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

- Tòa sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu bồi thường tiền chênh lệch giá trị căn nhà tại thời điểm giao dịch và thời điểm hiện nay tương đương với tỷ lệ bị đơn đã thanh toán cho bà H là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Cả hai bên cùng có lỗi như nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do vậy, bà H chịu ½ thiệt hại là 150.870.000 đồng/2 = 75.435.000 đồng; ông S, bà T chịu ½ thiệt hại là 75.435.000 đồng. Bà H có trách nhiệm bồi thường cho ông S, bà T số tiền thiệt hại do chênh lệnh giá nhà tại thời điểm giao dịch và thời điểm hiện tại là 75.435.000 đồng. Tổng cộng bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông S, bà T là 200.000.000 đồng + 75.435.000 đồng = 275.435.000 đồng.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 11/5/2021 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 11/4/2017, bà Hà Thúy H làm giấy xác nhận bán căn nhà tại địa chỉ đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông S, bà Tvới giá 1.500.000.000 đồng, bà H đã nhận 800.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng vợ chồng ông S bà Tsẽ giao vào tháng 12/2017 và vợ chồng ông S đã giao lại cho bà H toàn bộ giấy tờ bản chính để bà H đi hợp thức hóa nhà đất trên. Mỗi tháng vợ chồng ông S phải trả cho bà H 10.000.000 đồng trên số tiền 700.000.000 đồng chưa thanh toán. Ngày 14/6/2017, ông S ký giấy mượn của bà H 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S thừa nhận đã mượn lại của bà H600.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ngày 05/7/2018 giữa bà Hà Thúy H với ông Nguyễn Đìnhh S, bà Nguyễn Thị T (từ BL 31 đến BL 33) thể hiện giá trị chuyển nhượng đối với bất động sản nêu trên là 1.500.000.000 đồng, và số tiền chuyển nhượng được chia thành 02 đợt thanh toán như sau:

+ Đợt 1: Bên A (bà H) xác nhận đã nhận được số tiền 200.000.000 đồng do bên B (ông S, bà T) thanh toán.

+ Đợt 2: Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày các bên ký biên bản này, Bên B (ông S, bà T) cam kết thanh toán đủ số tiền 1.300.000.000 đồng còn lại cho bên A (bà H).

Phía bên bà H đã giao nhà đất trên cho ông S, bà T cùng các con là Nguyễn Thu U, Nguyễn Thủy T1 và Nguyễn Phương L vào ở.

Như vậy, có cơ sở khẳng định số tiền giao nhận và vay mượn trước ngày 05/7/2018 đã được các bên thỏa thuận cấn trừ không còn liên quan với nhau nữa. Theo Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ngày 05/7/2018 các bên đã thống nhất lại là phía bên ông S, bà T chỉ mới thanh toán cho bà H được 200.000.000 đồng, còn 1.300.000.000 đồng sẽ thanh toán trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày lập biên bản này.

Ông Nguyễn Quang A là chồng của bà Hà Thúy H, nhà đất tại địa chỉ đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông A, bà H trong thời kỳ hôn nhân, khi bà H ký bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ngày 05/7/2018 với ông S và bà T thì ông A hoàn toàn không biết. Do đó, ông A khởi kiện yêu cầu hủy Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ngày 05/7/2018 giữa bà Hà Thúy H với ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T; Buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T trả lại nhà và đất trên cho ông A là hoàn toàn có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Việc thỏa thuận giao dịch mua bán nhà và thanh toán chỉ được thực hiện giữa bà Hà Thúy H với ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Quang A không được biết.

- Tại thời điểm giao dịch hợp đồng mua bán thì nhà đất ở địa chỉ đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chưa đáp ứng điều kiện tham gia giao dịch nhà, đất; Hợp đồng mua bán nhà giữa các bên thể hiện dưới dạng Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết không được công chứng, chứng thực là chưa tuân thủ quy định về hình thức theo quy định của Luật đất đai, Luật nhà ở và Bộ luật dân sự. Mặt khác, đây là tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên khi bà H ký Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ông A hoàn toàn không biết. Do đó, giao dịch trên đã bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật tại thời điểm hai bên giao kết Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ngày 05/7/2018. Do giao dịch dân sự giữa các bên bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu của ông Nguyễn Quang A về việc buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T phải giao trả lại căn nhà đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh là căn cứ chấp nhận, nên cần buộc ông S, bà T và những người đang sinh sống trong nhà phải trả lại căn nhà nêu trên cho ông A, bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, trong trường hợp tuyên bố hợp đồng giữa hai bên vô hiệu, thì bà H cần phải thanh toán cho ông S, bà Tsố tiền 1.619.400.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Như nhận định ở phần trên, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của luật, nên việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà cũng như yêu cầu bà H phải bồi thường số tiền 1.619.400.000 đồng cho bị đơn trong trường hợp tuyên bố hợp đồng giữa hai bên vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên đều biết nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận; là tài sản chung vợ chồng bà H, ông A nhưng chỉ có một mình bà H đứng ra giao dịch mà không có sự đồng ý của ông A, nên hai bên cùng có lỗi như nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nhưng không gây thiệt hại. Vì vậy, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không phải bồi thường theo quy định tại điểm a.3 khoản 2.4 Điều 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

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

- Đối với phần phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ chấp nhận, nhưng trong phần Quyết định của bản án lại không giải quyết yêu cầu phản tố nêu trên là vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không đến mức nghiêm trọng, Tòa án cấp phúc thẩm sẽ bổ sung những vấn đề còn thiếu sót của cấp sơ thẩm cho đầy đủ trong phần quyết định của bản án.

- Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 700.000.000 đồng là không đúng quy định. Xét thấy, bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên không được chấp nhận vì hợp đồng vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết giữa các bên do vi phạm điều cấm của luật. Do đó, việc buộc bị đơn phải chịu 32.000.000 đồng tiền án phí đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, nên cần sửa lại phần này cho phù hợp.

- Đối với việc Tòa án không xem xét giải quyết hậu quả của thỏa thuận vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật tại thời điểm hai bên giao kết Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết ngày 05/7/2018. Do giao dịch dân sự giữa các bên bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, thỏa thuận trên đều do lỗi của cả hai bên nhưng chưa gây thiệt hại, nên không bên nào phải bồi thường.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng căn cứ vào các chứng cứ, các quy định của pháp luật đã viện dẫn ở trên thì không cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chỉ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ các phân tích như đã nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 122; Điều 123, khoản 2 Điều 131; Điều 423; Điều 427; Điều 430; Điều 431; Điều 357; Điều 468 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 33 và Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2015;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 118; Điều 119; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy Vi bằng số 3311/2018/VB-TPLQ10 ngày 05/7/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Quận 10.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang A:

Tuyên bố Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết lập ngày 05/7/2018 giữa bà Hà Thúy H với ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thu U, Nguyễn Thủy T1 và Nguyễn Phương L (cháu T1, cháu L do ông S, bà T làm đại diện hợp pháp) phải giao trả căn nhà (có kết cấu theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2020 của Tòa án) gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ đường M, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do

Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 27/5/2020) cho ông Nguyễn Quang A và bà Hà Thúy H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

Buộc bà Hà Thúy H phải trả cho ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Kể từ khi ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Hà Thúy H chưa thanh toán thì hằng tháng bà Hà Thúy H còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số dư nợ gốc theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Đình Svà bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Quang A 26.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để giải quyết vụ án (trong đó: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 16.500.000 đồng).

Kể từ khi ông Nguyễn Quang A có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T chưa thanh toán thì hằng tháng ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số dư nợ gốc theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí là 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0062421 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hà Thúy H được miễn nộp án phí (theo quy định tại Điều 12, Điều 14 và Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án).

Ông Nguyễn Quang A được miễn nộp tạm ứng án phí khi khởi kiện (theo quy định tại Điều 12, Điều 14 và Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án).

3. Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo các biên lai thu tiền số AA/2019/0063765 và AA/2019/0063765 ngày 20/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo