

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 693/2017/DSPT

Ngày: 02-8-2017

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng nhà đất

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

**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: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Đức Hạnh.
Bà Vũ Thị Thu Hương.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký
Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đào Thị
Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 tháng 8 năm 2017 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2017/DSPT,
ngày 12 tháng 5 năm 2017; về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 149/2017/DS-ST ngày 04/04/2017 của Tòa
án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1446/2017/QĐ-PT ngày
10/7/2017 giữa:

1. Nguyên đơn: **Bà Huỳnh Thị An H**, sinh năm 1968. (có mặt)
Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1961. Đại diện theo ủy
quyền: Bà Huỳnh Thị An H. (có mặt)
Cùng địa chỉ: 107/10 LVT, Phường C, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT**.
Trụ sở: 32X2 PVC, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T1. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Ông Trần Rạng Đ, sinh năm 1976. (vắng mặt)
Địa chỉ: 41/37 Đường số B, Phường C, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1982. (vắng mặt)

3.3 Bà Nguyễn Thị Như T3, sinh năm 1990. (vắng mặt)

3.4 Bà Nguyễn Thị Bích T4, sinh năm 1992. (vắng mặt)

3.5 Ông Trần Văn H1. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A4 Đường số NC, tổ MB, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Phòng công chứng số N – Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 278 NVN, Phường N, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1977. (xin vắng mặt)

3.7 Uỷ ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 332 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thuỳ T6, sinh năm 1990. (xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo:

4.1 Bà Huỳnh Thị An H.

4.2 Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - bà Huỳnh Thị An H đồng thời đại diện cho ông Nguyễn Bá T trình bày:

Ngày 04/11/2011 bà và chồng là ông Nguyễn Bá T đã ký với Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà tọa lạc tại vị trí A4 Đường NC, Tổ MB, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 92,75 m² giá 2.830.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng lô đất A4 Đường NC, Tổ MB, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây dựng nhà, chưa tách thửa. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng bà đã chuyển số tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền mua đất cho ông D - giám đốc công ty. Sau đó, ông D lấy lý do khó khăn nên đã yêu cầu ông bà tự bỏ tiền xây nhà. Khoảng giữa năm 2012, bà H, ông T đã ký với ông D - giám đốc công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT hợp đồng nguyên tắc thứ 02 trong đó xác định rõ tiền đất là 1.500.000.000 đồng, tiền xây dựng thô căn nhà là 1.330.000.000 đồng, tổng cộng là 2.830.000.000 đồng để thay thế hợp đồng nguyên tắc ngày 04/11/2011 mà các bên đã ký trước đây. Do muốn nhanh chóng có nhà ở nên bà H và ông T đã bỏ ra số tiền 1.700.000.000 đồng để xây dựng và trang trí căn nhà hoàn chỉnh theo thiết kế của ông bà. Bà H và ông T đã tiến hành thanh toán một phần tiền đất cho Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT và hiện còn nợ lại

1.000.000.000 đồng để chờ Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, sau khi căn nhà A4 Đường NC, Tổ MB, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh được xây xong, ông bà nhiều lần liên hệ với ông D - giám đốc công ty để hoàn tất việc công chứng chuyển nhượng nhà và đất, đồng thời nộp số tiền còn lại cho phía công ty nhưng không đạt được kết quả. Ông bà được biết Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT đã tách lô A4 Đường NC, Tổ MB, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh và được Ủy ban nhân dân 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 vào ngày 07/4/2014. Nhưng phía công ty lại đem đi thế chấp mà không thực hiện thủ tục sang tên cho ông bà. Nay ông bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT phải thực hiện tiếp tục hợp đồng đã ký kết ngày 04/11/2011 và giao trả lại căn nhà mà ông T bà H đã bỏ tiền ra xây dựng trên lô đất A4 với diện tích xây dựng là 350 m² thuộc dự án khu tái định cư TĐ Phường MB, quận GV; Buộc Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT phải tiếp tục thực hiện tiếp điều 1 khoản 4 của hợp đồng là phải có nghĩa vụ nhận số tiền 1.830.000.000 đồng và có trách nhiệm bàn giao nhà cho vợ chồng ông bà, đồng thời chuyển quyền sở hữu đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/4/2014 đã được Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT đứng tên cho vợ chồng ông bà; hủy bỏ các hợp đồng trái phép mà phía công ty đã thực hiện trong thời gian qua; yêu cầu hủy bỏ phần bổ sung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT33499 do Ủy ban nhân dân quận GV đã cấp đổi cho bà Huỳnh Thị T2. Đối với số tiền mà ông T, bà H đã bỏ ra để xây dựng hoàn thiện căn nhà hơn 435.000.000 đồng ông T bà H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này do chỉ cần Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao nhà cho ông bà. Ông T bà H xác định, khi ký các hợp đồng nguyên tắc, ông bà đều nghĩ rằng đây là hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất, không được Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT cho biết đây là hợp đồng huy động vốn, vì vậy trong suốt quá trình thực hiện, ông bà luôn yêu cầu công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty cho ông bà.

Bị đơn - công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT có ông Nguyễn Thế T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các hợp đồng nguyên tắc giữa công ty với ông T bà H là hình thức huy động vốn của chủ đầu tư với người mua có nhu cầu, không mang tính hợp đồng mua bán chuyển nhượng. Quá trình thực hiện, ông T bà H luôn vi phạm thỏa thuận đã ký kết về điều khoản thanh toán, để tạo điều kiện cho ông T bà H nên công ty mới ký lại các hợp đồng nguyên tắc. Ngày 14/9/2012, công ty đã xây dựng nhà hoàn chỉnh để bàn giao cho ông T bà H nhưng hai người này không

đến nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H ông T vì lý do căn cứ vào hợp đồng nguyên tắc ký ngày 14/8/2012 tại điều 3 khoản 2 có quy định “Bên B cam kết giao tiền đúng thời gian ghi trong hợp đồng... nếu đến ngày 14/9/2012 bên A bàn giao nhà cho bên B mà bên B không thực hiện việc thanh toán cho bên A như điều 1 của hợp đồng này đã quy định, bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A mà bên B không có quyền khiếu nại gì thêm”. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị T2 trình bày:

Bà mua bán chuyển nhượng nhà đất số 137/17 Đường NC, Tổ MB, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty TNHH VT theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở ngày 25/4/2014 được chứng thực tại Phòng công chứng số N (số công chứng 10995; quyển số 04 TP/CC SCC/HĐGD), bà đã tiến hành đóng thuế trước bạ tại Chi cục thuế quận GV ngày 08/5/2014 và xác lập chủ quyền ngày 13/5/2014 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT33499 do Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/4/2014. Nay bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng trái phép mà phía công ty đã thực hiện trong thời gian qua, yêu cầu hủy bỏ phần bổ sung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT33499 do Ủy ban nhân dân quận GV đã cấp đổi cho bà vì bà mua nhà hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Bà đã tiến hành thanh toán hết toàn bộ số tiền mua nhà cho Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT (giá thực tế bà mua là 2.700.000.000 đồng, tuy nhiên giá trên hợp đồng công chứng là 1.111.085.000 đồng).

2. Ủy ban nhân dân quận GV có bà Phạm Thùy T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất tại số 137/17 Đường số NC, Phường MB, quận GV thuộc thửa đất số 253 tờ bản đồ số 5, được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT33499 ngày 07/04/2014 cho Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT. Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT do ông Nguyễn Văn D là giám đốc làm đại diện đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Huỳnh Thị T2 theo hợp đồng công chứng số 10995 ngày 25/4/2014. Đã trước bạ ngày 08/5/2014 và đăng ký thay đổi ngày 13/5/2014. Căn cứ hồ sơ nêu trên cho thấy việc chuyển nhượng thông qua hợp đồng công chứng nên Ủy ban nhân dân quận GV cập nhật biến động vào giấy chứng nhận số CT33499 ngày 07/4/2014 là đúng quy định pháp luật. Đối với các yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu

phản tố (nếu có) của bị đơn, đại diện Ủy ban nhân dân quận GV không có ý kiến gì khác. Đại diện Ủy ban nhân dân quận GV đề nghị vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử của Tòa án.

3. Phòng công chứng số N Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Ngọc T5 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/4/2014, Phòng công chứng số N Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 137/17 Đường NC, Phường MB, quận GV do ông Nguyễn Văn D đại diện cho Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT là chủ sở hữu bán cho bà Huỳnh Thị T2. Công chứng viên đã tiếp nhận và thu thập đầy đủ hồ sơ giấy tờ cần thiết mà pháp luật quy định tại Điều 35 và Điều 36 Luật công chứng năm 2006 để làm căn cứ cho giao dịch chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất tại 137/17 Đường NC, Phường MB, quận GV. Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu giấy tờ tùy thân, giấy tờ về công ty được xuất trình để xác định nhân thân các bên tham gia hợp đồng giao dịch và thấy phù hợp, không có dấu hiệu gian dối. Do các loại giấy tờ được xuất trình phù hợp với quy định pháp luật, không có văn bản của bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào ngăn chặn và cũng không có xảy ra tranh chấp đối với tài sản giao dịch. Xét thấy yêu cầu công chứng là hợp pháp, có đầy đủ giấy tờ chứng minh, nội dung hợp đồng không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội, các bên tham gia biết và hiểu rõ về hợp đồng, về quyền và nghĩa vụ, về ý nghĩa, hậu quả pháp lý phát sinh từ hợp đồng nên công chứng viên đã chứng nhận theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 149/2017/DS-ST ngày 04/04/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT phải thực hiện tiếp tục điều 1 khoản 4 của hợp đồng nguyên tắc đã ký ngày 04/11/2011, có nghĩa vụ nhận số tiền 1.830.000.000 đồng và có trách nhiệm bàn giao căn nhà và đất tọa lạc lô đất A4 thuộc dự án khu tái định cư TĐ Phường MB, quận GV cho ông Nguyễn Bá T, bà Huỳnh Thị An H; Yêu cầu chuyển quyền sở hữu đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/4/2014 đã được Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT đứng tên cho ông Nguyễn Bá T, bà Huỳnh Thị An H; Yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng trái phép mà phía công ty đã thực hiện trong thời gian qua và yêu cầu hủy bỏ phần bổ sung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT33499 do Ủy ban nhân dân quận GV đã cấp đổi cho bà Huỳnh Thị T2.

Xác định các Hợp đồng nguyên tắc (V/v giao đất xây dựng nhà ở khu tái định cư TĐ) được ký kết giữa Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT với ông Nguyễn Bá T, bà Huỳnh Thị An H vào các ngày 04/11/2011, tháng 5/2012

và 14/8/2012 là vô hiệu do bị Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT lừa dối làm cho ông Nguyễn Bá T, bà Huỳnh Thị An H bị nhầm lẫn. Các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Bá T, bà Huỳnh Thị An H số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đã nhận.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/04/2017, nguyên đơn – bà Huỳnh Thị An H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 18/04/2017, bị đơn – Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/04/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-KNPT-DS đối với bản án sơ thẩm số 149/2017/DS-ST ngày 04/04/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Huỳnh Thị An H cho rằng bị đơn đã lừa dối nguyên đơn để chiếm đoạt tài sản, cấp sơ thẩm không chuyên cơ quan công an điều tra, gây thiệt hại. Trong quá trình tranh chấp, phía bị đơn đã bán tài sản cho bà Huỳnh Thị T2, cấp sơ thẩm không xem xét đề hủy giao dịch trái pháp luật là vi phạm nghiêm trọng. Nguyên đơn đã bỏ ra 1.700.000.000 đồng để chuyển nhượng, xây dựng và trang trí căn nhà, ở cấp sơ thẩm nguyên đơn đã khai rõ vấn đề này nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập người xây dựng, người bán vật liệu để điều tra làm rõ. Tài sản phía bị đơn đã bán cho nguyên đơn nhưng lại lén lút đem thế chấp, Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá việc này. Do đó đề nghị hủy án sơ thẩm.

Bị đơn – công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT có ông Nguyễn Thế T1 đại diện theo ủy quyền đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận các hợp đồng ký kết giữa công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT với ông Nguyễn Bá T và bà Huỳnh Thị An H có giá trị. Do nguyên đơn vi phạm nội dung các hợp đồng nên phải mất toàn bộ số tiền 1.000.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-KNPT-DS ngày 19/4/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm lại buộc công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT hoàn trả cho ông T, bà H 1.000.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, ngoài ra về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm tính án phí trên số tiền 1.830.000.000 đồng là không đúng, trong trường hợp này chỉ tính 200.000 đồng. Ngoài ra án sơ thẩm không tuyên lãi suất chậm trả trong quá trình thi hành án là có thiếu sót.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-KNPT-DS ngày 19/4/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm lại buộc công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT hoàn trả cho ông T, bà H 1.000.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, ngoài ra về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm tính án phí trên số tiền 1.830.000.000 đồng là không đúng, trong trường hợp này chỉ tính 200.000 đồng. Ngoài ra án sơ thẩm không tuyên lãi suất chậm trả trong quá trình thi hành án là có thiếu sót. Đề nghị huỷ án, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Tranh chấp giữa công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT với ông Nguyễn Bá T – bà Huỳnh Thị An H là tranh chấp hợp đồng dân sự. Tòa án nhân dân quận Gò Vấp thụ lý và xét xử là đúng thẩm quyền.

Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các hợp đồng nguyên tắc ký kết giữa ông Nguyễn Bá T – bà Huỳnh Thị An H với công ty TNHH kinh doanh bất động sản

VT để xem xét yêu cầu của nguyên đơn và nhận định là hợp đồng vô hiệu nên không thể chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng của phía nguyên đơn.

Ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng phía công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT đã nhận, phía nguyên đơn còn bỏ ra một số tiền lớn (theo lời khai của bà H vào khoảng 700.000.000 đồng) để xây dựng và điều chỉnh thay đổi một số vật liệu tốt hơn vào căn nhà. Tuy nhiên khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm mới chỉ giải quyết số tiền 1.000.000.000 đồng mà không điều tra, xem xét giải quyết số tiền phía bà H đã bỏ ra xây dựng, thay đổi, điều chỉnh vào căn nhà đang tranh chấp mà cho rằng do nguyên đơn không có yêu cầu là không đúng, có thiếu sót, vì theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận,... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, phía nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không phải yêu cầu hủy hợp đồng vô hiệu. Việc Tòa án xem xét và tuyên hủy các hợp đồng nguyên tắc do 02 bên ký kết là vô hiệu thì đương nhiên phải xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên hủy hợp đồng vô hiệu, không phụ thuộc vào việc các đương sự có yêu cầu hay không.

Chỉ trong trường hợp đương sự yêu cầu hủy hợp đồng vô hiệu nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án chấp nhận nhưng phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích này phải được ghi vào biên bản và lưu hồ sơ vụ án. Tại phiên toà, phía nguyên đơn yêu cầu, nếu tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết số tiền bỏ ra xây dựng 700.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng.

Do có tình tiết mới và thiếu sót trên đây cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần phải hủy án, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do án bị hủy nên yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp cho rằng các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm lại buộc công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT hoàn trả cho ông T, bà H 1.000.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, ngoài ra về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm tính án phí trên số tiền 1.830.000.000 đồng là không đúng, vì đây không phải số tiền phía nguyên đơn yêu cầu. Đề nghị hủy án do nguyên đơn có yêu cầu mới về số tiền đã bỏ ra xây dựng, trang trí căn nhà

Như đã phân tích ở trên, đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, phía nguyên đơn có yêu cầu thực hiện hợp đồng đã ký kết, không phải

yêu cầu hủy hợp đồng vô hiệu, việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là do Tòa án xem xét nên khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì đương nhiên Tòa án phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc cấp sơ thẩm xem xét buộc hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã giao nhận 1.000.000.000 đồng là đúng nhưng còn thiếu vì chưa giải quyết hết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Về án phí, Viện kiểm sát kháng nghị về việc tính án phí và phần tuyên án không tính lãi suất chậm trả trong quá trình thi hành án là có cơ sở.

Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị An H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, hoàn lại cho công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Huỳnh Thị An H; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-KNPT-DS ngày 19/4/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 149/2017/DS-ST ngày 04/04/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" giữa:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị An H.
Ông Nguyễn Bá T.

Bị đơn: Công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- . Ông Trần Rạng Đ.
- . Bà Huỳnh Thị T2.
- . Bà Nguyễn Thị Như T3.
- . Bà Nguyễn Thị Bích T4.
- . Ông Trần Văn H1.
- . Phòng công chứng số N– Thành phố Hồ Chí Minh.
- . Ủy ban nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Gò Vấp giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị An H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số

0018325 ngày 25/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho công ty TNHH kinh doanh bất động sản VT 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0018337 ngày 26/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận GV;
- Các đương sự;
- Lưu/22.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức