

**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: 560/2019/DS-PT

Ngày: 17-6-2019

V/v 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**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**
2. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Hồ Văn Cẩm** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 17 tháng 6 năm 2019, 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 232/2019/TLPT - DS ngày 24 tháng 04 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 05/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2303/2019/QĐ – PT, ngày 22/5/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Thủy L**, sinh năm 1958; (vắng mặt)

Địa chỉ: 13/1N (số mới 13/1D) Tổ 166, Ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông **Nguyễn Tấn T**, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: 6/26 đường 20, Khu phố 4, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo Giấy ủy quyền số 002682 lập ngày 01/3/2018 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa)

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông **Phạm Ngọc Q**, sinh năm 1984; (vắng mặt)

2.2 Bà **Hồ Thị M**, sinh năm 1987; (vắng mặt)

Địa chỉ: 13/1N (số mới 13/1D) Tổ 166, Ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ L hệ: 31/2 tổ 156, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có bà **Nguyễn Thị Cẩm T1**; sinh năm 1986; (có mặt)

Địa chỉ: A6-8 Chung cư PT, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ L hệ: 36/70/4 đường D2, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 004175 ngày 21/12/2018 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Minh Hiền)

3. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông **Phạm Ngọc Q** và bà **Hồ Thị M** – Bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Thủy L có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Ngày 14/2/2014, bà Trần Thị Thủy L có làm giấy tay bán cho ông Phạm Ngọc Q và Hồ Thị M 01 căn phòng diện tích ước định khoảng 2,2 m x 3,4 m nằm trong căn nhà 13/1N (số mới 13/1D) tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM với giá 100.000.000đồng. Nhà đất này bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nguồn gốc nhà do bà L mua lại của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L bằng giấy tay từ tháng 01/2004, lúc mua bán nhà thì ông S, bà L cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ông Q đã giao cho bà L số tiền 100.000.000đồng và bà L đã cho ông Q, bà M ở căn phòng trên từ năm 2014 đến năm 2018 thì phát sinh mâu thuẫn. Sau đó ông Q, bà M đã đi trọ nơi khác sinh sống. Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà với ông Q, bà M, đồng ý hoàn trả cho ông Q, bà M số tiền 100.000.000đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đối với hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 26/10/2008 giữa Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q thì bà L xác định hai bên không có thỏa thuận hợp đồng mua bán này, vì sao ông Q có thì bà L không biết, hợp đồng chỉ thấy bản photo không có bản chính nên yêu cầu hủy hợp đồng này. Theo bà L thì ông Q giả mạo hợp đồng này để làm thủ tục đăng ký nhà đất.

Từ khi ông Q, bà M vào ở căn phòng trên thì vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi gì so với lúc bàn giao căn phòng. Qua đo đạc thực tế xác định hiện trạng từ lúc bàn giao đến nay căn phòng có diện tích chính xác là chiều dài 3,5m x chiều ngang là 2,95m (theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 104495/TTĐĐBĐ-CNHM của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký đóng dấu ngày 12/9/2018).

Hiện nay bà L sống độc thân không kết hôn với ai. Căn nhà này hiện nay chỉ có riêng bà L đang ở không có ai khác, còn căn phòng đã bán cho ông Q, bà

M nằm trong căn nhà trên thì ông Q, bà M khóa cửa không sử dụng mà nay đã đi ở nơi khác.

Bị đơn ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M trình bày:

Ngày 14/2/2014, bà Trần Thị Thủy L có làm giấy tay bán cho ông Phạm Ngọc Q và Hồ Thị M 01 căn phòng diện tích khoảng 3,6 m x 2,8 m nằm trong căn nhà 13/1N (số mới 13/1D) Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM với giá 100.000.000đồng. Nhà đất này ông Q, bà M biết bà Trần Thị Thủy L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và mua lại của ông Phạm Văn S nhưng vì ông Q, bà M đang khó khăn không có nơi ở nên ông Q, bà M đồng ý mua. Ông Q, bà M đã thanh toán cho bà L số tiền 100.000.000đồng. Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 14/2/2014 thì ông Q, bà M không đồng ý.

Đối với Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 26/10/2008 giữa Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q do nguyên đơn bà L xuất trình thì ông Q không biết gì và không có thỏa thuận giao dịch mua bán nhà với bà L giá 350.000.000đồng. Ông xác định chỉ thỏa thuận bán căn phòng trên với giá 100.000.000đồng và ông đã giao cho bà L số tiền 100.000.000 đồng như nguyên đơn đã trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Thủy L do ông Nguyễn Tấn T đại diện vẫn giữ nguyên ý kiên yêu cầu như đã trình bày là yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị Thủy L với ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M, bà L đồng ý hoàn trả cho ông Q, bà M số tiền đã nhận 100.000.000đồng.

Bị đơn ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M do bà Nguyễn Thị Cẩm T1 đại diện trình bày:

Hợp đồng giữa bà Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M xác lập ngày 14/2/2014 là hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng mua bán nhà, nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng này thì bà đại diện cho ông Q, bà M không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Trường hợp hủy hợp đồng bị đơn yêu cầu bà L phải hoàn trả cọc 100.000.000đồng và yêu cầu bồi thường các khoản bao gồm:

- + Bồi thường tiền cọc số tiền 100.000.000đồng do không tiếp tục hợp đồng;
- + Bà L phải trả lãi phát sinh từ 14/2/2014 đến 28/2/2018: số tiền 75.576.000đồng.
- + Chi phí ông Q, bà M sửa nhà 10.000.000đồng; Chi phí xin sổ nhà 10.000.000 đồng; Chi phí hỗ trợ di dời 20.000.000đồng. Tổng cộng: 315.576.000đồng.

Nguyên đơn bà Trần Thị Thủy L do ông Nguyễn Tấn T đại diện không đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bị đơn.

Bản án số 57/2019/DS-ST ngày 05/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Hợp đồng mua bán nhà xác lập ngày 14/2/2014 giữa bà Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Thủy L do ông Nguyễn Tấn T đại diện:

Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 14/2/2014 giữa bà Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q.

Hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 26/10/2008 giữa Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q.

Buộc ông Phạm Ngọc Q và bà Hồ Thị M hoàn trả cho bà Trần Thị Thủy L căn phòng mua bán qua đo đạc thực tế có diện tích $10,325\text{ m}^2$ (dài 3,5 x rộng 2,95m) thuộc thửa phân chiết 6⁻¹, tờ bản đồ 72 (TL 2005), tại số nhà 13/1N (Số mới 13/1D) tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT nhằm một phần thửa 892⁻¹, tờ bản đồ 01 (TL1991) Bộ địa chính xã TTT, huyện HM.

Bà Trần Thị Thủy L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Tất cả thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận phần yêu cầu của bị đơn ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 14/2/2014.

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

Ngày 19/3/2019, bị đơn – Ông Phạm Ngọc Quý và bà Hồ Thị Mỹ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/3/2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện HM có Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS nội dung:

Về tố tụng: Tòa án xác định bà M là bị đơn là không đúng. Ông Q và bà M có 02 con chung đang sống tại địa chỉ 13/1N Tổ 166 nhưng Tòa án không không xác minh là chưa đầy đủ. Tòa sơ thẩm không tuyên phần chi phí định giá nhà. Ngày tiến hành định giá tài sản vắng mặt Ủy ban nhân dân xã nhưng Tòa vẫn tiến hành định giá là không đúng quy định. Tòa sơ thẩm ghi nhận nơi cư trú của bị đơn tại địa chỉ: 31/2 Tổ 156 nhưng chỉ tổng đạt tại chỉ 13/1N Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM là không đúng quy định;

Về nội dung: Bị đơn khai có bỏ ra chi phí để sửa chữa căn phòng, các đương sự chưa thống nhất chi phí sửa chữa. Tòa sơ thẩm chưa thẩm định tại chỗ. Án sơ thẩm buộc bị đơn ông Q và bà M liên đới chịu án phí 5.000.000 đồng là chưa đúng quy định. Tòa sơ thẩm không tổng đạt cho bị đơn về việc đo đạc hiện trạng nhà đất tranh chấp, nên bị đơn không có mặt ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Q và bà M có người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị Cẩm T1 trình bày kháng cáo: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ. Xác định tư cách đương sự bà Hồ Thị M là bị đơn không đúng. Bà L khởi kiện ông Q thì bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Q và bà M cư ngụ tại địa chỉ tranh chấp 13/1N Tổ 166 ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM nhưng Bản án sơ thẩm ghi nơi cư trú hiện nay của ông Q và bà M là 31/2 Tổ 156, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM, nhưng niêm yết tại chỉ 13/1N Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM là không đúng quy định; Quá trình sống tại nhà đất trên ông Q bà M có bỏ ra chi phí sửa chữa căn phòng là 10.000.000đồng, chi phí xin cấp sổ nhà là 10.000.000 đồng, nếu trả nhà thì ông Q yêu cầu tiền hỗ trợ di dời 20.000.000đồng nhưng Tòa không xem xét giải quyết là chưa bảo vệ quyền lợi của ông Q, bà M.

Đại diện nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm;

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong thời hạn luật định nên hợp pháp Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa ngày 12/6/2019, nguyên đơn trình bày trường hợp hủy hợp đồng mua bán nhà, bị đơn giao trả căn phòng thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn số tiền 20.000.000đồng ngoài số tiền hoàn trả 100.000.000đồng, trong khi bị đơn khai chỉ sửa chữa thay cánh cửa chi phí không đáng kể. Do đó nguyên đơn hỗ trợ 20.000.000đồng là có cơ sở. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị, chỉ giữ phần kháng nghị về chi phí định giá phía nguyên đơn có ý kiến tự nguyện chịu nhưng Tòa sơ thẩm không đề cập trong bản án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị về chi phí định giá nhà nguyên đơn tự nguyện chịu.

Về án phí, Tòa sơ thẩm tuyên buộc bị đơn chịu án phí 5.000.000đồng là không chính xác. Bị đơn phải giao trả nhà cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Q, bà M. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí định giá và về án phí bị đơn phải chịu, ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ bị đơn thêm 20.000.000đồng.

XÉT THẤY:

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

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Ngọc Q và bà Hồ Thị M xét thấy:

[1.1] Căn cứ vào các văn bản ký giấy tay bao gồm: Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất (ký tay) ngày 14/2/2014 (Bút lục số 52); Giấy thỏa thuận ngày 14/2/2014 (bút lục số 59 - 60); Giấy đặt cọc ngày 14/2/2014 (Bút lục số 61) thể hiện giữa nguyên đơn bà Trần Thị Thủy L và bị đơn ông Phạm Ngọc Q có thỏa thuận bà L bán cho ông Q một phần hai căn nhà (không ghi diện tích cụ thể) tại địa chỉ 13/1N (số mới 13/1D), Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 892, sổ tờ bản đồ số 1 (BĐC xã TTT) với giá 100.000.000đồng.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, diện tích căn phòng thực tế là 3,5m x 2,95m. vị trí nằm trong căn nhà số 13/1N (số mới 13/1D) Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM. Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất ông Q đã giao cho bà L 100.000.000đồng, ông Q và vợ là bà M dọn vào ở từ năm 2014. Bà L trình bày nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận và diện tích quá nhỏ nên không thể ra công chứng sang tên nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn phòng trên, buộc ông Q giao lại căn phòng trên, bà L giao trả lại cho ông Q 100.000.000đồng. Ông Q không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nêu trên.

[1.3] Xét thấy, căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất số hợp đồng 104495/TTĐĐBĐ-CNHM của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/9/2018 thì diện tích nhà đất tranh chấp được xác định 10,325m² (dài 3,5m x rộng 2,95m) thuộc thửa đất phân chiết 6⁻¹, tờ bản đồ 72 (TL 2005), nhằm một phần thửa 892⁻¹, tờ bản đồ 01 (TL1991), Bộ địa chính xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.4] Tại biên bản xác minh do Ủy ban nhân dân xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì nhà đất 13/1N (số mới 13/1D) thuộc thửa đất phân chiết 6⁻¹, tờ bản đồ 72 (TL 2005), nhằm một phần thửa 892⁻¹, tờ bản đồ 01 (TL 1991) đến thời điểm hiện nay chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị C từ năm 1995.

[1.5] Xét, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/2/2014 thì bà L chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và hợp đồng chưa có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Hợp đồng mua bán ký tay, không thể hiện cụ thể diện tích vị trí mua bán. Do đó, giao dịch mua bán giữa bà L và ông Q đã vi phạm về hình thức và nội dung nên Tòa án sơ thẩm xác định giao dịch mua bán nhà đất vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 là đúng. Tòa sơ thẩm buộc bị đơn ông Phạm Ngọc Q và bà Hồ Thị M giao trả căn phòng diện tích 3,5m x 2,95m nhà đất trên và bà

L hoàn trả cho ông Q và bà M số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ nên giữ nguyên.

[1.6] Tại điểm c tiêu mục 2.4 Mục 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại được xác định để tính bồi thường do chênh lệch giá nhà tại thời điểm các bên thỏa thuận với giá nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, do hai bên cùng có lỗi; bà L, ông Q và bà M biết rõ nhà đất chưa được cấp giấy chủ quyền hợp pháp nhưng vẫn tiến hành giao dịch mua bán và giá trị nhà đất tranh chấp hiện nay theo biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện HM ngày 17/10/2018 thì nhà đất số 13/1N (số mới 13/1D) Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM có giá trị 92.375.173 đồng, thấp hơn so với giá khi giao dịch mua bán là 100.000.000 đồng nên không có thiệt hại xảy ra, đồng thời bà L tự nguyện đồng ý hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Do đó, Tòa sơ thẩm không xem xét bồi thường thiệt hại là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[1.7] Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án bản sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm xác định bà M là bị đơn là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại đơn khởi kiện ngày 01/3/2018 (Bút lục số 70), nguyên đơn khởi kiện ông Phạm Ngọc Q và bà Hồ Thị M yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/2/2014 và yêu cầu ông Q, bà M giao trả căn phòng tại nhà đất nêu trên nên Tòa sơ thẩm xác định tư cách đương sự bị đơn là ông Quý và bà Mỹ và buộc ông Quý, bà Mỹ giao trả nhà là có căn cứ.

[1.8] Bị đơn cho rằng Tòa sơ thẩm tổng đạt niêm yết tại địa chỉ 13/1N (số mới 13/1D) Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM là không đúng. Xét tại biên bản xác minh ngày 21/8/2018 (bút lục số 79) thì Công an xã TTT cho biết ông Q, bà M thực tế còn cư ngụ tại địa chỉ 13/1D Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM. Tại biên bản xác minh ngày 29/01/2019 (Bút lục số 78) thì Công an xã TTT, huyện HM lại xác định ông Phạm Ngọc Q và bà Hồ Thị M đang sinh sống tại địa chỉ số 31/2 Tổ 156, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM; đương sự không còn cư ngụ tại 13/1N Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM. Do đó, Tòa sơ thẩm ghi nơi cư trú hiện nay của ông Q, bà M là số 31/2 tổ 156, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM và thực hiện tổng đạt niêm yết tại chỉ số 13/1N Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM là đúng.

[1.9] Tại Biên bản tổng đạt ngày 12/12/2018 (Bút lục số 31), ông Q đều nhận được văn bản tổng đạt và có bản tự khai tại Tòa án nhân dân huyện HM ngày 23/11/2018 (Bút lục số 83), có mặt tại Biên bản về việc hòa giải ngày 12/12/2018 (Bút lục số 93); có đơn xin hoãn phiên tòa ngày 14/12/2018 (Bút lục số 94). Mặt khác, ông Q, bà M đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1 theo giấy ủy quyền ngày 21/12/2018 để tham gia tố tụng tại Tòa án nên việc Tòa sơ thẩm tổng đạt địa chỉ nào cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của bị đơn. Kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở vì ông Q và bà M đã nhận được văn bản tố tụng, bản án của Tòa án và kháng cáo.

[1.10] Bị đơn kháng cáo cho rằng ông Q có sửa chữa nhà chi phí 10.000.000 đồng, chi phí xin cấp sổ nhà 10.000.000 đồng, nếu phải trả nhà thì ông Q yêu cầu tiền hỗ trợ di dời là 20.000.000 đồng nhưng Tòa án không xem xét giải quyết là chưa bảo vệ quyền lợi của ông Q và bà M.

[1.11] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện bị đơn trình bày ông Q chỉ thay cánh cửa phòng. Đại diện nguyên đơn bà L trình bày ông Q bà M không có sửa chữa gì. Như vậy, nguyên đơn bà L tự nguyện hỗ trợ tiền sửa chữa nhà 10.000.000 đồng là hợp lý. Đồng thời nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bị đơn chi phí làm sổ nhà mới và hỗ trợ di dời tổng cộng là 10.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản là 20.000.000 đồng là phù hợp. Hội đồng xét xử ghi nhận.

[1.12] Như vậy, việc giao nhận căn phòng diện tích 3,5 x 2,95m thuộc nhà đất trên và bà L hoàn trả cho ông Q bà M 100.000.000 đồng và 20.000.000 đồng (tiền hỗ trợ tiền sửa nhà, chi phí làm sổ nhà và di dời) được thi hành cùng lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền bị đơn khai hiện tại ông Q, bà M và hai con là Phạm Ngọc Bình A, sinh năm 2015 và Phạm Ngọc Bình Á, sinh năm 2017, hai trẻ do ông Q, bà M là người giám hộ đương nhiên. Do đó khi buộc ông Q, bà M giao nhà thì phải buộc những người đang ở cùng căn phòng phải giao trả phòng cho bà L, nên bổ sung thêm phần này.

[1.13] Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không xem xét và thu thập đầy đủ chứng cứ là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1] Xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút các phần kháng nghị như đã nêu trên, chỉ giữ kháng nghị về chi phí định giá, ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu do Tòa sơ thẩm không tuyên trong phần Quyết định bản án; Sửa phần án phí sơ thẩm, buộc ông Q, bà M chịu 5.000.000 đồng là không chính xác vì Tòa sơ thẩm buộc bị đơn trả nhà thì bị đơn chịu án phí không giá ngạch. Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

[3] Từ những căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc Q và bà Hồ Thị M; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sửa án phí, bị đơn chịu án phí không có giá ngạch.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35 Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127, 137, 450 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 91 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc Q và bà Hồ Thị M.

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 57/2019/DSST ngày 05/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Hợp đồng mua bán nhà xác lập ngày 14/2/2014 giữa bà Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Thủy L:

Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/2/2014 giữa bà Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q.

Hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 26/10/2008 giữa Trần Thị Thủy L và ông Phạm Ngọc Q.

Buộc ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M và những người đang ở cùng căn phòng di chuyển đi nơi khác, giao trả cho bà Trần Thị Thủy L căn phòng qua đo đạc thực tế có diện tích 10,325 m² (dài 3,5 x rộng 2,95m) thuộc thửa phần chiết 6⁻¹, tờ bản đồ 72 (TL 2005), tại số nhà 13/1N (Số mới 13/1D) Tổ 166, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, nhằm một phần thửa 892⁻¹, tờ bản đồ 01 (TL1991) Bộ địa chính xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận việc bà Trần Thị Thủy L hoàn trả cho ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và tự nguyện hỗ trợ 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng (bao gồm tiền sửa chữa căn phòng, chi phí làm số nhà mới, tiền di dời). Tổng cộng là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Thi hành việc giao nhà đất trên và giao tiền thực hiện cùng một lúc, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu của bị đơn ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 14/2/2014.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Ngọc Q, bà Hồ Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị Thủy L số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (hai triệu năm trăm

ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0017993 ngày 15/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Ngọc Q phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Q đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0003654 ngày 19/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hồ Thị M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0003934 ngày 19/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 huyện HM, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng