

Bản án số: 415/2018/DS-PT

Ngày: 23/4/2018

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: Ông Ưông Văn Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Bà Trịnh Thị Ánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh – Thư ký 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: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 23 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận TB bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1279/2018/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1962; cư trú tại: Số nhà 449/39/7 đường TC, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Xuân L, sinh năm 1966; cư trú tại: Số nhà 45/108 đường NVĐ, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đặng Hoàng N, sinh năm 1983 (xin vắng mặt);

2. Bà Đoàn Ngọc A, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);

3. Trẻ Đặng Hoàng A2, sinh năm 2008;

4. Trẻ Đặng Hoàng D, sinh năm 2010.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ A2 và trẻ D: Ông Đặng Hoàng N và bà Đoàn Ngọc A (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2016, bản tự khai và biên bản hòa giải nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày:

Vào ngày 20/5/2010, bà có mua của bà Võ Thị Xuân L một phần căn nhà số 449/31/8 đường TC, Phường M, quận TB, diện tích là 4,85 m x 11,97 m = 58,54 m², một trệt hai lầu với giá 2.100.000.000 đồng, bà đã giao cho bà L 1.600.000.000 đồng và bà đã nhận nhà.

Hai bên thỏa thuận sau khi bà L tách thửa và chuyển quyền sở hữu nhà sang tên cho bà thì bà sẽ thanh toán số tiền 500.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, việc tách thửa không thực hiện được vì phần còn lại của căn nhà không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa quy định của Nhà nước.

Do thời gian đợi tách thửa quá lâu nên bà yêu cầu bà L đến Ủy ban nhân dân Phường M, quận TB giải quyết. Quá trình giải quyết Ủy ban nhân dân quận TB đồng ý cho tách thửa để cho bà L làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà sang tên cho bà nhưng bà L đổi ý không muốn sang tên cho bà mà có ý định bán nhà cho người khác.

Nay bà yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sở hữu nhà sang tên bà, bà sẽ trả cho bà L số tiền 500.000.000 đồng.

Bị đơn – bà Võ Thị Xuân L trình bày:

Ngày 20/5/2010, bà có thỏa thuận bán cho bà O một phần căn nhà số 449/31/8 đường TC, Phường M, quận TB. Theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 20/5/2010, bà O cam kết: “Đã xem xét tình trạng nhà đất và biết rõ tình trạng hiện hữu của căn nhà, kể cả giấy tờ chủ quyền và bằng lòng mua”.

Do diện tích còn lại của căn nhà không đủ tách thửa theo quy định nên bà O đã đồng ý nhận lại số tiền 1.600.000.000 đồng và không mua nhà nữa.

Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà O, bà đồng ý trả lại cho bà O số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Hoàng N trình bày: Ông là con của bà O, hiện đang cùng vợ là Đoàn Ngọc A và 2 con là Đặng Hoàng A2, Đặng Hoàng D ở trong căn nhà. Toàn bộ tiền mua nhà và sửa chữa nhà là của bà O. Nay bà O khởi kiện bà L, ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đoàn Ngọc A trình bày: Bà là vợ của ông N, bà thống nhất với ý kiến của ông N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận TB quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kiều O

1. Bà Võ Thị Xuân L và bà Nguyễn Thị Kiều O có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và bán nhà ngày 20/5/2010 đối với 1 phần nhà đất tại số 449/31/8 đường TC, Phường M, quận TB.

2. Bà Nguyễn Thị Kiều O có trách nhiệm thanh toán tiếp cho bà Võ Thị Xuân L 500.000.000 đồng là số tiền còn lại của hợp đồng đặt cọc và bán nhà ngày 20/5/2010 và được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục tách thửa phần diện tích nhà đất đã mua bán và sử dụng là 1 phần nhà đất có diện tích 4,85 m x 11,97 m (có 1 trệt 1 lầu + ST (3 tầng) tại địa chỉ 449/31/8

đường TC, Phường M, quận TB và đứng tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà, đất nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi do chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/02/2018, bị đơn – bà Võ Thị Xuân L kháng cáo đề nghị hủy Hợp đồng đặt cọc và bán nhà ngày 20/5/2010, bà đồng ý trả tiền đã nhận cho bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Hợp đồng đặt cọc và bán nhà ngày 20/5/2010, bà đồng ý trả tiền đã nhận cho bà L.

- Bà O đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Phần còn lại của căn nhà là $96 \text{ m}^2 - 58,5 \text{ m}^2 = 37,5 \text{ m}^2$ (sau khi trừ lộ giới còn $25,2 \text{ m}^2$) không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 247/TNMT-TN ngày 07/3/2017 gửi cho Tòa án nhân dân quận TB thì phần còn lại của căn nhà là $37,5 \text{ m}^2$ (sau khi trừ lộ giới còn $25,2 \text{ m}^2$) không đủ điều kiện để tách thửa (không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa). Như vậy, Hợp đồng đặt cọc và bán nhà ngày 20/5/2010 giữa bà L và bà O vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được ngay từ khi giao kết.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện hợp đồng mua bán nhà, tách thửa chuyển quyền sở hữu sang tên cho bà O là không có khả thi. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét bổ sung.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận TB xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 20/5/2010, bà L ký hợp đồng bán nhà cho bà O một phần căn nhà có diện tích là $4,85 \text{ m} \times 11,97 \text{ m} = 58,54 \text{ m}^2$ với giá 2.100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng bà L đã giao cho bà O 1.600.000.000 đồng và đã nhận nhà, số tiền còn lại sẽ thanh toán hết sau khi tách thửa chuyển quyền sở hữu sang tên bà O.

Tuy nhiên, việc tách thửa không thực hiện được do phần còn lại của căn nhà là $96 \text{ m}^2 - 58,5 \text{ m}^2 = 37,5 \text{ m}^2$ (sau khi trừ lộ giới còn $25,2 \text{ m}^2$) không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Quyết định

số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa (sau khi trừ lộ giới) tại quận TB tối thiểu là 36 m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 m.

Theo Công văn số 247/TNMT-TN ngày 07/3/2017 gửi cho Tòa án nhân dân quận TB thì phần còn lại có diện tích là 37,5 m² (sau khi trừ lộ giới còn 25,2 m²) không đủ điều kiện để tách thửa (không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa) nên đơn xin cứu xét tách thửa của bà L không có cơ sở xem xét.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc và bán nhà ngày 20/5/2010 giữa bà L và bà O có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ khi giao kết nên hợp đồng này bị vô hiệu theo Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện hợp đồng mua bán nhà, tách thửa chuyển quyền sở hữu nhà sang tên cho bà O là không có khả thi.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét bổ sung.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận TB giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy bản án sơ thẩm nên yêu cầu của đương sự sẽ được Tòa án nhân dân quận TB xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân quận TB xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án. Bà L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2018/DS-ST ngày 29/01/2018 của Tòa án nhân dân quận TB. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận TB xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân quận TB xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

Hoàn trả cho bà Võ Thị Xuân L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0007829 ngày 06/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TB.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận TB;
- Chi cục THADS quận TB;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Uông Văn Tuấn