TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2017/DS - ST
Ngày: 02/10/2017
V/v "*Tranh chấp HĐ mua bán nhà*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Âu Gia V**.**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Hoàng N;

2. Bà Trần Thị N.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung H – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành H tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tấn H - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 10 năm 2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện B C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 597/2016/TLST- DS ngày 19 tháng 12 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 352/2017/QĐST - DS ngày 30 tháng 08 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 250/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 09 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Tuyết H, sinh năm 1974

Địa chỉ: C3/15 khu phố 3, thị trấn T T, huyện B C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà Hằng: Ông Đặng Bá P, sinh năm 1991 (Có mặt)

Địa chỉ: C12/30A đường số 5, Khu trung tâm hành chính huyện B C, thị trấn T T, huyện B C, Thành phố H.

Là người đại diện theo ủy quyền

(Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2017)

Bị đơn: 1. Bà Ngô Thị Xuân T, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C2/9B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện B C, Thành phố H.

Trú tại: Nhà số 6/12D ấp 2, xã Tân Quý Tây, huyện B C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết H có ông Đặng Bá P đại diện trình bày:

Ngày 26/10/2012 bà H và bà Ngô Thị Xuân T, bà Nguyễn Thị Xuân H có ký hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay. Theo đó bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H đồng ý bán cho bà H căn nhà số C2/9B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện B C, Thành phố H, diện tích 120m^2 với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Bà H đã trả đủ cho bà T, bà H số tiền trên vào thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà. Bà H và bà T cam kết sau khi nhận đủ tiền sẽ giao nhà và sang tên căn

nhà cho bà H. Nhưng cho đến nay mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà T và bà H vẫn không chịu giao nhà và sang tên căn nhà trên cho bà H. Khi ký hợp đồng mua bán nhà bà T có giao cho bà H bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và bản sao Văn bản khai nhận di sản thừa kế do Phòng công chứng số 7 Thành phố H lập ngày 05/09/2012 chứng minh tài sản là căn nhà số C2/9B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện B C, Thành phố H là tài sản hợp pháp của bà. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 26 tháng 10 năm 2012 giữa bà và H, bà T. Buộc bà Ngô Thị Xuân T, bà Nguyễn Thị Xuân Htrả lại cho bà số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, ông Phúc có ý kiến như trên

- Bị đơn bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H: Sau khi vụ án được Tòa án thụ lý, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã triệu tập bà T và bà H đến Tòa làm việc để nhận Thông báo thụ lý vụ án, làm Bản tự khai trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tham gia các phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải do Toà án tiến hành nhưng bà T và bà H không hợp tác, trốn tránh vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa án đã tống đạt bằng việc niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định.

Do vụ án đã hai lần không tiến hành hoà giải được, vì bị đơn vắng mặt nên Toà án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại hai phiên toà, mở vào ngày 15/09/2017 và ngày 02/10/2017; Toà án đã tiếp tục tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa và Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ đến bà T và bà H nhưng hai bà vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Các tài liệu, chứng cứ được nguyên đơn đã giao nộp, gồm: Bản phô tô Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/10/2012. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu mang tên Trần Thị Tuyết H. Bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 2070/2009/UB – GCN của UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 30/11/2009 cho bà Ngô Thị Xuân T và ông Nguyễn Văn D. Bản sao "Văn bản khai nhận di sản" của bà Ngô Thị Xuân T lập ngày 05/09/2012 tại Văn phòng công chứng số 7 Thành phố H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện B C, thành phố H: phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 474 Bộ Luật dân sự năm 2005: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng dân sự: Bà Trần Thị Tuyết H tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối tượng tranh chấp là nhà ở tại địa bàn huyện B C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B C theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Phía bị đơn là bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H đã được Tòa án đã tiến hành triệu tập và tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo hòa giải nhưng không đến Tòa án để giải quyết. Qua đó, bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, lấy yêu cầu khởi kiện và Hợp đồng mua bán nhà do phía nguyên đơn xuất trình là chứng cứ để xem xét giải quyết và Toà án xét xử vắng mặt bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà do phía nguyên đơn xuất trình, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 26/10/2012 bà T và bà H có ký Hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay với bà Trần Thị Tuyết H để chuyển nhượng căn nhà số C2/9B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện B C, Thành phố H diện tích 120 m^2 với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Bà T và bà H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng này. Đến nay bà T và bà H vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà trên theo thỏa thuận cho bà H.

Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 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.

c/ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp pháp luật có quy định."

Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

.....

3. Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây: .....

" 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"

Đối chiếu với quy định của pháp luật, căn nhà mà bà H, bà H, và bà T đã ký hợp đồng mua bán bằng giấy tay ngày 26/10/2012 là hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ theo quy định tại các Điều 127, 134, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng mua bán nhà lập ngày 26/10/2012 không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Bà H, bà T có trách nhiệm cùng trả lại cho bà H số tiền mua bán nhà là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Hợp đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà H, xử hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ngày 26/10/2012, buộc bà H, bà T có trách nhiệm cùng trả lại cho bà H số tiền mua bán nhà là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí. Án phí mà bà H, bà T phải chịu là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 122, 127, 134, 137 và 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 93 Luật nhà ở năm 2005

- Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27, tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Về hình thức: xử vắng mặt bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết H. Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ký ngày 26/10/2012 giữa bà Trần Thị Tuyết H và bà Ngô Thị Xuân T, bà Nguyễn Thị Xuân H về việc chuyển nhượng căn nhà số C2/9B ấp 3, xã Tân Quý Tây, huyện B C, Thành phố H.

2.2. Buộc bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H cùng trả cho bà Trần Thị Tuyết H tiền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) làm một lần, ngay sau khi án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án là bà T và bà H còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp quyết định được thi hành 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 thoả 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

3. Về án phí dân sự: Bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân Hphải chịu án phí dân sự sơ thẩm 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

Bà Trần Thị Tuyết H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho bà H 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0021342 ngày 05/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Ngô Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị Xuân H vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

Nơi nhận:
- TAND TP HCM;
- VKSND Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Âu Gia V