

**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: 186/2021/DS-PT

Ngày: 26/02/2021

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà, yêu cầu thanh toán
tiền thuê nhà, tiền lãi chậm trả”*

**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 Phạm Thị Mai Xuân.

Các Thẩm phán:

1- Bà Đỗ Thị Kim Phụng

2- Bà Mai Thị Thanh Tú

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yến – 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: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 01 năm 2021, ngày 02 tháng 02 năm 2021, ngày 26 tháng 02 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: 521/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, tiền lãi chậm trả”.

Do Bản án số 271/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6391/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 và Thông báo về việc dời ngày xét xử vụ án số 30034/TB-TA ngày 28 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 486/2021/QĐPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 1329/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Hồ Công A, sinh năm 1985.

1.2 Bà Đỗ Thị Kim P sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số 102/9 B, khu phố H, phường T, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo uỷ quyền của ông A, bà P: Ông Ngô Quốc V (Giấy uỷ quyền số: 33956 do Văn phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 01/10/2018).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Mai Tân V sinh năm 1955. Thường trú: 102/9 V, khu phố H, phường L, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện uỷ quyền của ông Mai Tân V: Bà Nguyễn Thị D. Sinh năm 1955. Địa chỉ liên lạc: 109 X, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy uỷ quyền ngày 18/01/2021).

2.2 Bà Đinh Thị Thu C, sinh năm 1955. Thường trú: 102/9 V, khu phố H, phường L, quận Đ (nay là Thành phố Đ Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C: Ông Mai Tân V (Giấy uỷ quyền số: 010372 do Văn phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/5/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, đại diện nguyên đơn ông Ngô Quốc V trình bày:

Ngày 31/8/2013, ông A, bà P có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà C căn nhà có diện tích 31.9 m² (chiều rộng 3.10 m, chiều dài 10.3 m) tại địa chỉ 102/9 Đặng Văn Bi, phường T, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 319.000.000 đồng. Bên mua đã thanh toán hết tiền mua nhà, đã được bên bán bàn giao nhà và sử dụng liên tục, ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Ông A, bà P đã được cấp sổ nhà và đăng ký tạm trú theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi nguyên đơn yêu cầu ông V, bà C tiến hành các thủ tục để tách thửa phần nhà, đất đã chuyển nhượng thì ông V, bà C không hợp tác và có ý định muốn lấy lại nhà.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được giao kết ngày 31/8/2013 giữa ông V, bà C với ông A, bà P.

- Công nhận phần nhà, đất diện tích 32,1 m² tại vị trí số kí hiệu (1), (2), (3), (4), (5) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 022587/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/10/2019 là thuộc quyền sử dụng của ông A và bà P.

- Buộc ông V, bà C phải tiến hành các thủ tục pháp lý theo quy định để ông A, bà P được đứng tên sở hữu đối với phần nhà, đất đã nhận chuyển nhượng.

Trường hợp Toà án tuyên hợp đồng mua bán nhà được giao kết giữa các bên bị vô hiệu thì yêu cầu ông V, bà C phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền sau:

+ Số tiền ông A, bà P đã giao cho ông V, bà C để mua nhà 319.000.000 đồng.

+ Số tiền nguyên đơn đã bỏ ra để sửa chữa nhà 30.000.000 đồng.

+ Tiền bồi thường thiệt hại tương đương với giá trị căn nhà mà nguyên đơn được hưởng nếu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là 2.377.848.172 đồng.

Tổng số tiền mà đơn yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán là 2.726.848.172 đồng.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá tài sản tranh chấp là 2.696.848.712 đồng. Chi phí do nguyên đơn cải tạo, sửa chữa nhà là 30.000.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì giữa nguyên đơn và bị đơn không có thoả thuận nào liên quan đến việc nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê nhà 1.000.000 đồng/tháng trong thời gian chưa trả hết tiền mua nhà và phải trả lãi đối với số tiền chậm trả với mức lãi suất 1%/tháng.

Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại toà, bị đơn ông Mai Tân V đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đinh Thị Thu C trình bày:

Bị đơn xác nhận ngày 31/8/2013, ông A, bà P có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông căn nhà có diện tích 31.9 m² tại địa chỉ số 102/9 Đặng Văn Bi, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 319.000.000 đồng.

Ông A, bà P đã thanh toán cho bị đơn số tiền 130.000.000 đồng. Số tiền còn lại 189.000.000 đồng, hai bên thống nhất sẽ thanh toán chậm sau 17 tháng. Ông A, bà P phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn tiền lãi chậm trả trên số tiền nợ 189.000.000 đồng với mức lãi suất 1%/tháng và tiền thuê nhà 1.000.000 đồng/tháng cho đến khi thanh toán hết tiền mua nhà. Nguyên đơn đã thanh toán hết số tiền mua nhà còn nợ 189.000.000 đồng, riêng tiền lãi và tiền thuê nhà vẫn chưa thanh toán cho bị đơn.

Nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện việc mua bán theo hợp đồng hai bên đã ký kết vì: Phần đất bị đơn chuyển nhượng chỉ có hơn 30 m, trong khi quy định của nhà nước phải đủ 50 m mới được tách thửa. Ông A, bà P yêu cầu ông phải ký lùi hợp đồng vào thời điểm năm 2006, ông không đồng ý ký như vậy vì thời gian thực tế hai bên giao kết hợp đồng là năm 2013. Không làm được thủ tục tách thửa, bà P chửi ông là đồ ăn cướp. Điều đó làm xúc phạm danh dự của ông. Nếu bà P không khởi kiện ra Toà thì bản thân ông vẫn để nhà cho gia đình bà P được tiếp tục sử dụng. Một khi đã khởi kiện rồi thì đề nghị Toà án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn thống nhất với kết quả định giá tài sản tranh chấp là 2.696.848.712 đồng. Chi phí do nguyên đơn cải tạo, sửa chữa nhà là 30.000.000 đồng.

Bị đơn yêu cầu ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P phải thanh toán cho ông và bà C số tiền thuê nhà 17 tháng (tính từ tháng 10/2013 đến tháng 01/2015) là 17.000.000 đồng, yêu cầu thanh toán tiền lãi với mức lãi suất 1%/ tháng trên số tiền mua nhà chậm trả 189.000.000 đồng, tính từ ngày 31/10/2013 đến ngày 31/01/2015 là 32.130.000 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán là 49.130.000 đồng.

Tại Bản án số 271/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận Đ (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 101, Điều 104, Điều 158, Điều 165; Điều 186, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 137, Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

- Căn cứ mục 2.I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 3 Quyết định 19/2009 ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được giao kết ngày 31/8/2013 giữa ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C với ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất được ký kết giữa ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C với ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P ngày 31/8/2013.

- Buộc ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C căn nhà, đất có diện tích 32.1 m² tại địa chỉ 102/9 Đặng Văn Bi, khu phố 2, phường T, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc vị trí số ký hiệu (1), (2), (3), (4), (5) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác

định ranh số 022587/TTĐDBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/10/2019.

- Buộc ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P số tiền mua bán nhà, đất đã nhận 319.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại 1.203.924.086 đồng.

Tổng số tiền ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P là 1.522.924.086 đồng.

- Số tiền yêu cầu của ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P không được chấp nhận là 1.203.906.086 đồng.

- Trường hợp ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Tân V và bà Đinh Thị Thu C về việc buộc ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P phải thanh toán tiền thuê nhà 17.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán 32.130.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.417.183 (Bốn mươi tám triệu bốn trăm mười bảy ngàn một trăm tám mươi ba) đồng, được căn trừ vào số tiền ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P đã nộp 43.468.482 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023323 ngày 02/12/2018 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0057590 ngày 12/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P được hoàn lại 4.948.701 (Bốn triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm lẻ một) đồng.

Ông Mai Tân V và bà Đinh Thị Thu C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng khác:

Ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P 4.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P, ông Mai Tân V và bà Đinh Thị Thu C được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành của các đương sự.

Ngày 29/9/2020, bà Đỗ Thị Kim P và ông Hồ Công A kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể như sau:

1. Về yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2013:

Nhà đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận hợp pháp cho ông V, bà C, không bị tranh chấp, kê biên, ngăn chặn khi chuyển nhượng. Chủ thể của hợp đồng đều là các bên có năng lực pháp luật đầy đủ. Việc mua bán là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, cưỡng bức. Về hình thức hợp đồng, tuy các bên lập bằng giấy tay nhưng cả hai bên đã thực hiện 100% nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Bên bán cũng đã giao cho bên mua quản lý, sử dụng.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông A, bà P đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó, cụ thể là hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông A bà P và ông V bà C hoàn toàn có hiệu lực pháp luật.

Việc tách thửa hay cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho bà P ông A hay không không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mà chỉ là thủ tục hành chính pháp lý thuần túy. Mặt khác, bà P ông A hoàn toàn đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận đồng sở hữu với ông V và bà C, nếu ông V, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng.

2. Đối với việc xác định lỗi khi tuyên hợp đồng vô hiệu:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi các bên là 50/50 để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Bà P ông A nhận thấy: Để giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2013, bên bán đã cam kết như sau:... “không ràng buộc bất kỳ hình thức nào như không tranh chấp, không khiếu nại...”, “không ràng buộc bất kỳ quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu ...”, “bên bán phải hỗ trợ cho bên mua các dịch vụ sau này... tách thửa cho bên mua”. Nếu không có những cam kết này của bên bán, lúc xác lập hợp đồng ông A bà P hoàn toàn tin tưởng nhà đất mua bán không bị vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật, kể cả quy định về điều kiện tách thửa như nhận định của Tòa án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà P ông A có lỗi ngang bằng với bên bán mà dẫn đến vô hiệu hợp đồng là chưa xem xét đánh giá chứng cứ một cách toàn diện khách quan, đúng bản chất sự việc.

Vì vậy, ông A bà P yêu cầu được công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2013, đồng thời xem xét yếu tố lỗi các các bên nếu hợp đồng vô hiệu với lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn.

-Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đồng thời không rút đơn kháng cáo.

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

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà P ông A, giữ nguyên Bản án số sơ thẩm số 271/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 14/9/2020, Tòa án nhân dân quận Đ, (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên bản án dân sự sơ thẩm ngày 29/9/2020 bà P, ông A đã kháng cáo bản án sơ thẩm là trong thời hạn luật định căn cứ theo Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về tố tụng: Vụ án tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà mà nhà đất tọa lạc tại quận Đ nên căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật. Vấn đề thời hiệu khởi kiện các bên đương sự đều không đặt ra.

[3] Về yêu cầu kháng cáo: Bị đơn không có kháng cáo, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với hai yêu cầu:

[3.1] Đối với các yêu cầu của bà P, ông A yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 31/8/2013 giữa ông V, bà C và ông A, bà P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập thể hiện phần diện tích diện tích nhà, đất tranh chấp 32.1 m² tại vị trí số kí hiệu (1), (2), (3), (4), (5) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 022587/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/10/2019 là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Mai Tân V và bà Đinh Thị Thu C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1194/2003 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/9/2003.

Giữa ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C và Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P có thỏa thuận về việc mua bán căn nhà trên vào ngày 31/8/2013. Việc mua bán nhà có

lập hợp đồng, có chữ ký xác nhận của hai bên, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Bên bán đã bàn giao nhà cho bên mua, bên mua cũng đã thanh toán hết tiền mua nhà cho bên bán.

Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch, việc tách thửa được áp dụng theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 3 Quyết định 19/2009 ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Điều kiện để tách thửa đối với đất ở có nhà hiện hữu tại quận Đ là 50 m² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 4 m. Đối chiếu quy định trên thì vị trí nhà, đất mà các bên đã tiến hành việc mua bán là không đủ điều kiện tách thửa.

Việc các bên tiến hành giao dịch mua bán nhà, đất khi không đủ điều kiện tách thửa làm cho mục đích của việc giao kết hợp đồng không thể thực hiện được. Đó là lý do làm cho hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu ngay từ khi ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005. Yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”

Do hợp đồng vô hiệu nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại nhà, đất cho bị đơn và bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền mua nhà đã nhận là 319.000.000 đồng.

[3.2] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Về lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu: Các đương sự cùng có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng mua bán nhà vô hiệu vì đây là trường hợp pháp luật buộc các đương sự phải biết và thực hiện đúng quy định khi tham gia các giao dịch về nhà, đất.

Về phần thiệt hại từ giao dịch bao gồm: Khoản tiền bên mua đã đầu tư để cải tạo, sửa chữa làm tăng giá trị căn nhà, đất 30.000.000 đồng; khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà, đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm mua bán với giá nhà, đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm sau khi trừ đi số tiền nguyên đơn đã bỏ ra để cải tạo, sửa chữa nhà là 2.347.848.172 đồng (2.696.848.172 đồng - 319.000.000 đồng - 30.000.000 đồng = 2.347.848.172 đồng). Do hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, cả hai bên cùng có lỗi ngang nhau nên phần thiệt hại được chia theo tỷ lệ ½ cho hai bên. Như vậy, ngoài việc phải bồi thường cho nguyên đơn tiền cải tạo, sửa chữa nhà 30.000.000 đồng, bị đơn còn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền chênh lệch

giá 1.173.924.086 đồng. Tổng số tiền bị đơn bồi thường cho nguyên đơn là 1.203.924.086 đồng.

Đối với yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp của ông Mai Tân V, Hội đồng xét xử nhận thấy bị đơn ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C đã đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần định giá và đầu tư Thịnh Vượng (chứng thư thẩm định giá số 0820520/CT-TV ngày 26/6/2020) tại cấp xét xử sơ thẩm và bị đơn không có kháng cáo bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét đơn yêu cầu nêu trên.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P ông A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 271/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp pháp luật cần chấp nhận.

[4] Căn cứ 27, 30 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án ; Điều 12, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán 1.203.906.086 đồng không được Toà án chấp nhận là 48.117.183 đồng. Tổng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là 48.417.183 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn và yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, do bị đơn thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng; chi phí định giá là 5.000.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng là 8.000.000 đồng đã được nguyên đơn tạm đóng trước. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần và bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng trên. Vì vậy, ông V, bà C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông A, bà P 4.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm là 300. 000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 101, Điều 104, Điều 158, Điều 165; Điều 186, Điều 271, Điều 273, 308, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 137, Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử: Bác kháng cáo của ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 271/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được giao kết ngày 31/8/2013 giữa ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C với ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất được ký kết giữa ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C với ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P ngày 31/8/2013.

- Buộc ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C căn nhà, đất có diện tích 32.1 m² tại địa chỉ 102/9 Đặng Văn Bi, khu phố 2, phường T, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc vị trí số ký hiệu (1), (2), (3), (4), (5) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 022587/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 01/10/2019.

- Buộc ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P số tiền mua bán nhà, đất đã nhận 319.000.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại 1.203.924.086 đồng.

Tổng số tiền ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P là 1.522.924.086 (Một tỷ năm trăm hai mươi hai triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn không trăm tám mươi sáu) đồng.

- Số tiền yêu cầu của ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P không được chấp nhận là 1.203.906.086 (Một tỷ hai trăm lẻ ba triệu chín trăm lẻ sáu nghìn không trăm tám mươi sáu) đồng.

- Trường hợp ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Tân V và bà Đinh Thị Thu C về việc buộc ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P phải thanh toán tiền thuê nhà 17.000.000 (Mười bảy triệu) đồng và tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán 32.130.000 (Ba mươi hai triệu một trăm ba mươi nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.417.183 (Bốn mươi tám triệu bốn trăm mười bảy ngàn một trăm tám mươi ba) đồng, được căn trừ vào số tiền ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P đã nộp 43.468.482 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023323 ngày 02/12/2018 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0057590 ngày 12/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ (nay là Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Đ) Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P được hoàn lại 4.948.701 (Bốn triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm lẻ một) đồng.

Ông Mai Tân V và bà Đinh Thị Thu C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng khác:

Ông Mai Tân V, bà Đinh Thị Thu C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Hồ Công A và bà Đỗ Thị Kim P 4.000.000 (Bốn triệu) đồng tiền chi phí tố tụng.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Hồ Công A, bà Đỗ Thị Kim P mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0057785 và 0057787 ngày 29/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ (nay là Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, 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.

Nơi nhận:

-TAND cấp cao;
-TAND TP Đ;
-VKSND TP.HCM;

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

- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THA DS TP Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VP.

Phạm Thị Mai Xuân