

Bản án số: 675/2020/DS-PT

Ngày: 15/12/2020.

V/v tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thụy Vũ**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông: Trần Văn Mười

Bà: Phạm Thị Duyên.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông: Thân Văn Nhường

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 349/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2329/2020/QĐPT-DS ngày 18/8/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ **Đỗ Công N**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: 477, tổ 24, khu 4, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang.

2/ **Nguyễn Văn R** (chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R:

1. Lê Thị X, sinh năm 1936 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 209 Khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: 38/5 ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Nguyễn Công D, sinh năm 1959 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 271B khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Thị Chí T, sinh năm 1962 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 54 đường L, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5. Nguyễn Anh T, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 12 đường Tn, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T: Nguyễn Thị Thanh Th.

6. Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1968 có mặt.

Địa chỉ: 209 Khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1970. Vắng mặt.

Địa chỉ: 89 ấp 4, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8. Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 312 E Linwood Ave Maple Shade NJ 08052, U.S.A.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: 38/5 ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

1/ **Vương Hữu L**, sinh năm 1954 (chết năm 2017)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.

- Nguyễn Thị H, sinh năm 1959

- Vương Thế V, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Số 475 khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Vương Kim H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 69Fengrove Road Canleyheights NSW 2166

- Vương Kim H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 209, tổ 10, khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Vương Mỹ L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 396c, Tổ 20, Khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 475 khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Vương Kim H, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số 209, tổ 10, khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Anh T thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **Nguyễn Hoàng D**, sinh năm 1968. có mặt.

Địa chỉ: 209 Khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. **Hồ Thị T**, sinh năm 1923 (chết)

Thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Hồ Thị T:

- Bà Vương Lệ T, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 928 Snyder Ave Philadelphia PA 19148, USA.

- Ông Vương Hữu T, sinh năm 1956 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 1415 Snyder Ave Philadelphia PA 19148, USA.

- Ông Vương Hữu T, sinh năm 1952 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 3/50 khu 3, Thị xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Vương Hữu L, sinh năm 1954 (chết 2017).

Thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông L.

1. Nguyễn Thị H, sinh năm 1959.

2. Vương Thế V, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 475 khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Vương Kim H, sinh năm 1976, (vắng mặt).

Địa chỉ: 69Ferntgrove Road Canleyheights NSW 2166

4. Vương Kim H, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số 209, tổ 10, khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Vương Mỹ L, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: 396c, Tổ 20, Khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Vương Hữu P, sinh năm 1948 (chết).

Các con ông Phước gồm: Vương Mỹ L, Vương Mỹ H, Vương Uyển Th, Vương Uyển T, Vương Long P. Tất cả đều định cư tại Hoa Kỳ.

Người kháng cáo: người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong biên bản hòa giải nguyên đơn Đỗ Công N trình bày: Năm 1989, ông có cho ông Vương Hữu L vay 15.500.000 đồng với lãi suất 12%/tháng, ông L có trả lãi hàng tháng. Ngày 03/4/1990, vợ chồng ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H làm giấy bán cho ông một phần ngôi nhà số 209, khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 15 lượng vàng 24Kr. Số tiền 15.500.000 đồng ông Lộc vay được trừ vào tiền mua nhà, quy ra vàng tại thời điểm đó là 10 lượng vàng 24Kr. Hai bên giao kết khi nào làm hoàn thành thủ tục sang tên thì ông giao tiếp 5 lượng vàng 24Kr còn lại. Cùng thời điểm này, ông L cũng bán cho ông Nguyễn Văn R phần còn lại của ngôi nhà số 209. Khi tiến hành làm thủ tục thì ông L mượn hồ sơ để bà Hồ Thị T ký tên vì cơ quan nhà đất yêu cầu, nên ông rút hồ sơ đưa cho ông L. Sau đó, ông L nói bà T không đồng ý bán nhà. Nay ông yêu cầu bà H và những người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông L phải giao ngôi nhà cho ông và ông tiếp tục giao 05 lượng vàng còn lại. Nếu bà H và những người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông L muốn giữ lại nhà thì ông yêu cầu hoàn lại cho ông 2/3 giá trị ngôi nhà số 209, khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giá tại thời điểm hiện nay và lãi suất vì thời điểm mua nhà ông đã giao 10 lượng vàng 24Kr.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R gồm Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Chí T, Nguyễn Anh T, Nguyễn Hoàng D, Nguyễn Thị Hoàng O, Nguyễn Thị Thúy H thống nhất trình bày: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, nếu phía bà H muốn giữ lại nhà thì các ông bà đồng ý bán lại theo giá thị trường hiện nay.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R bà Lê Thị X được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không có ý kiến trình bày nhưng những lần xét xử trước bà thống nhất lời trình bày của các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn R không có bổ sung gì thêm.

Bị đơn Nguyễn Thị H trình bày: Không có việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông bà với ông N, ông R hay anh D, thực chất của việc này là gán nợ, việc ông bà ký tên mua bán là bị ép buộc, không có tự nguyện. Nay bà đồng ý trả cho nguyên đơn số nợ gốc và lãi do Ngân hàng nhà nước quy định.

Người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ của ông Vương Hữu L là bà Vương Kim H, bà Vương Mỹ L, bà Vương Kim H, ông Vương Thế V thống nhất trình bày: Căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của bà Hồ Thị T chứ không phải của vợ chồng ông L, bà H. Vì vậy, hợp đồng mua bán nhà trên là vô hiệu. Thực tế, một bên chưa giao nhà, một bên chưa giao tiền mua nhà, mà chỉ là cản trở khoản nợ vay, nợ tín dụng, nợ hui. Các ông bà đồng ý trả cho các nguyên đơn số nợ gốc và lãi do ngân hàng nhà nước quy định, vì hợp đồng mua bán nhà trên là hợp đồng giả cách, nhằm đảm bảo khoản nợ vay.

Về việc hoàn trả giá trị căn nhà theo giá thị trường các ông, bà không đồng ý vì căn nhà tại thời điểm năm 1990 không còn, do bão đánh sập phải xây sửa lại; Đối tượng của hợp đồng mua bán là căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C không phải là diện tích gắn liền với căn nhà vì nội dung bán nhà, không ghi bán đất. Tại thời điểm năm 1990, nhà nước nghiêm cấm việc mua bán đất. Đất có nhà ở, không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Hồ Thị T gồm ông Vương Hữu T, bà Vương Lệ T, tại bản tự khai của những lần xét xử trước ông, bà thống nhất lời trình bày: Căn nhà đang tranh chấp là của bà Hồ Thị T. Năm 1970, bà T giao lại cho vợ chồng ông L sử dụng. Khoảng năm 1990, do thiếu nợ hui và nợ vay của ông N, ông R nên ông N, ông R buộc vợ chồng ông L làm giấy mua bán nhà để trừ nợ. Nay ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông L, bà H, ông N, ông R. Xác định căn nhà trên thuộc sở hữu của các đồng thừa kế của bà T, giao cho ông L tiếp tục quản lý nhưng không được chuyển dịch quyền sở hữu dưới bất kỳ hình thức nào.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Hồ Thị T là ông Vương Hữu T kiến trình bày: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông Vương Hữu L với anh Đỗ Công N và ông Nguyễn Văn R là vô hiệu; Xét hai căn nhà số 209 khu 4, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang thuộc sở hữu chung của các đồng thừa kế của bà Hồ Thị T; Yêu cầu giao cho những người thừa

kế quyền và nghĩa vụ của ông Vương Hữu L tiếp tục quản lý căn nhà 209 để thờ cúng ông bà, không được chuyển dịch quyền sở hữu với mọi hình thức.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Hồ Thị T gồm ông Vương Hữu T, Vương Lệ T, Vương Mỹ L, Vương Mỹ H, Vương Uyển T, Vương Uyển T, Vương Long P tất cả các định cư ở nước ngoài không có kiến trình bày.

- Bản án sơ thẩm số 66/DSST ngày 28/9/1993 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

Xác định sở hữu hai căn nhà số 209 khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của bà Hồ Thị T.

Hủy hợp đồng mua bán ½ căn nhà số 209 khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông Đỗ Công N với ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H ký ngày 03/4/1990.

Hủy hợp đồng mua bán ½ căn nhà số 209 khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa anh Nguyễn Hoàng D với ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H ký ngày 01/6/1990.

Buộc ông Nguyễn Văn R phải giao ½ căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Hồ Thị Tý

Buộc ông Lộc và bà Hạnh phải trả lại cho ông Nghĩa số vàng vón và lẫn là 12 lượng 3 chỉ 9 phân vàng 24Kr. Được khấu trừ số tiền 15.500.000 đồng tương ứng với 33 chỉ vàng 5 phân vàng 24Kr. Số còn lại ông Lộc phải trả là 9 lượng 5 phân vàng 24kr.

Buộc ông L và bà H phải trả lại cho ông R 38.290.500 đồng. được khấu trừ số tiền 11.500.000 đồng, số còn lại ông L phải trả là 26.790.500 đồng.

Ông Nghĩa được đến Sở Công an tỉnh Tiền Giang nhận trước 15.500.000 đồng. Ông R được đến Sở Công an Tiền Giang nhận trước 11.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 30/9/1993, ông Nguyễn Văn R và ông Đỗ Công N có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại cho các đương sự được sở hữu nhà.

Ngày 11/10/1993, ông Vương Hữu L kháng cáo yêu cầu xem xét lại cho ông được trả hoàn trả nợ cho ông N và ông R bằng tiền.

- Tại bản án phúc thẩm số 37/DSPT ngày 15/3/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã chấp nhận đơn kháng cáo của ông R và ông N, bác đơn kháng cáo của ông L. Xử:

Buộc ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục hoàn thành thủ tục mua bán hai căn nhà cùng số 209 tọa lạc tại khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Đỗ Công N và anh Nguyễn Hoàng D.

Buộc ông Đỗ Công N phải tiếp tục trả cho ông L và bà H 5 lượng vàng 24Kr.

Hai bên thực hiện hoàn thành thủ tục mua bán, giao nhà và vàng cùng một lúc.

Ông L và bà H được đến Sở công an tỉnh Tiền Giang nhận lại 27.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 28/8/1994, Phó chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị số 174/KNDS, kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 37/DSPT ngày 15/3/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang theo trình tự giám đốc thẩm.

- Tại bản án giám đốc thẩm số 41 ngày 09/3/1995 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã xác định: Căn nhà trên là của bà Hồ Thị T, việc mua bán nhà giữa ông L bà H với ông N, ông R là không đúng pháp luật, mặt khác xác định giao dịch giữa ông N, R, L là giao dịch mua bán nhà hay giao dịch thế chấp nhà? Vì giấy tờ mua bán nhà làm trước sau đó lại làm giấy thế chấp nhà, tuy các giấy tờ chưa có giá trị pháp lý. Về thủ tục tố tụng án phúc thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng nhưng quyết định lại buộc ông L, bà H phải tiếp tục thực hiện hoàn thành các thủ tục mua bán hai căn nhà là không đúng thủ tục tố tụng. Vì vậy, giám đốc thẩm áp dụng Điều 23 Luật tổ chức Tòa án nhân dân và Điều 77 Pháp lệnh giải quyết các vụ án dân sự quyết định hủy bản án sơ thẩm số 66/DSST ngày 28/9/1993 của Tòa án nhân dân huyện C, bản án phúc thẩm số 37/DSPT ngày 15/3/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại sơ thẩm.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/DSST ngày 07/12/1995 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xử:

Áp dụng khoản 2 điều 17 và điều 14 Pháp lệnh hợp đồng dân sự, tuyên xử:

Buộc ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là hoàn thành thủ tục mua bán hai căn nhà cùng số 209 tọa lạc tại khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Đỗ Công N và anh Nguyễn Hoàng D.

Buộc ông Đỗ Công N phải trả tiếp vợ chồng ông L và bà H 05 lượng vàng 24K.

Hai bên phải thực hiện hoàn thành thủ tục mua bán, giao nhà và vàng cùng một lúc.

Ông L và bà H được đến Sở Công an tỉnh Tiền Giang nhận lại 27.000.000 đồng mà ông bà đã nộp trước đây.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 08/12/1995, ông Vương Hữu L và ông Vương Hữu T có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm.

Ngày 09/12/1995, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có quyết định kháng nghị số 1095/KNDS đề nghị xác định hai căn nhà mang số 209 khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc sở hữu của bà Hồ Thị T và hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Đỗ Công N và anh Nguyễn Hoàng D với vợ chồng ông Vương H.

- Tại bản án phúc thẩm số 78/DSPT ngày 02/5/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xác định việc mua bán nhà giữa ông N, ông D, ông L là trái với Điều 32, 34 Pháp lệnh nhà ở vì bà T và các đồng sở hữu không đồng ý bán nhà; Việc mua bán nhà thực chất là quan hệ cần trừ nợ. Do vậy, cần hủy bỏ hợp đồng mua bán trên để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng dân sự. Vì vậy, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh áp dụng khoảng 3 Điều 69 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự hủy bản án sơ thẩm số 17/DSST ngày 07/12/1995 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giữa nguyên đơn Đỗ Công N, Nguyễn Hoàng D với bị đơn Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H để điều tra xét xử lại.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2008/DSST ngày 17/10/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang căn cứ điều 15, 16 Pháp lệnh hợp đồng dân sự, điều 32 Pháp lệnh nhà ở, căn cứ điều 122, 127, 450, khoản 2 điều 305 Bộ luật dân sự và điều 91 Luật nhà ở.

Xử: Tuyên bố giao dịch mua bán nhà ở giữa ông Đỗ Công N, anh Nguyễn Hoàng D với ông Vương Hữu L - bà Nguyễn Thị H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị T (có ông Vương Hữu L thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Thị T).

1. Xác định chủ sở hữu hai căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C, huyện C là của cụ Hồ Thị Tý.

Giao hai căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C, huyện C cho ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H tiếp tục quản lý.

2. Hủy hợp đồng mua bán ½ căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C giữa ông Đỗ Công N với ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H ký ngày 03/4/1990.

Hủy hợp đồng mua bán ½ căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C giữa ông Nguyễn Hoàng D với ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H ký ngày 01/6/1990.

3. Buộc ông Vương Hữu L – bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả tiền vốn và bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Công N số tiền 162.202.867 đồng.

Buộc ông Vương Hữu L – bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả tiền vốn và bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Hoàng D số tiền 84.962.338 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/10/2008, ông Đỗ Công N và anh Nguyễn Hoàng D có đơn kháng cáo xin xét xử lại.

Ngày 30/10/2008, ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo xin xét xử lại.

- Tại bản án phúc thẩm số 506/2008/DSPT ngày 26/12/2008 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn R chết nên cần phải đưa người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông R vào tham gia tố tụng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập họ mà căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng D để xác định ông là nguyên đơn; Khi giải quyết hậu quả của của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên giao cho bà X cùng các đồng thừa kế của ông Rạng được hưởng các khoản tiền từ hợp đồng mua bán nhà trên, nhưng lại giao cho ông D là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà X và những người thừa kế khác của ông R; Bà T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chết, Tòa sơ thẩm phải đưa người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T vào tham gia tố tụng, nhưng Tòa sơ thẩm chỉ xác định mình ông T là không đúng và phải tuyên giao căn nhà trên cho các đồng thừa kế của bà T nhưng lại tuyên giao cho ông L, bà H. Vì vậy, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm số 64/2008/DSST ngày 17/10/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2011/DS-ST ngày 15/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang căn cứ Căn cứ Điều 199, 201 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 15, 16 Pháp lệnh hợp đồng dân sự, Điều 32 Pháp lệnh nhà ở.

Căn cứ Điều 122, 127, 450, khoản 2 điều 305 Bộ luật dân sự và điều 91 Luật nhà ở; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Công N và ông Nguyễn Văn R tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở với ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố giao dịch mua bán nhà ở giữa ông Đỗ Công N, anh Nguyễn Hoàng D với ông Vương Hữu L - bà Nguyễn Thị H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Hồ Thị T (có ông Vương Hữu T, Vương Hữu T, Vương Hữu L và bà Vương Lệ T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Hồ Thị T).

1/ Xác định chủ sở hữu hai căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C, huyện C là của cụ Hồ Thị T.

Giao hai căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C, huyện Cái Bè cho ông Vương Hữu L tiếp tục quản lý sử dụng di sản của cụ Hồ Thị T (gồm 02 phần: phần bán cho ông N và phần bán cho ông R).

2/ Hủy hợp đồng mua bán $\frac{1}{2}$ căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C giữa ông Đỗ Công N với ông Vương Hữu L - bà Nguyễn Thị H ký kết ngày 03/4/1990.

Hủy hợp đồng mua bán $\frac{1}{2}$ căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C giữa anh Nguyễn Hoàng D với ông Vương Hữu L - bà Nguyễn Thị H ký kết ngày 01/6/1990 .

3/ Buộc ông Vương Hữu Lộc, bà Nguyễn Thị Hạnh phải hoàn trả tiền vốn và bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Công Nghĩa số tiền 1.694.480.000 đồng (Một tỉ, sáu trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Buộc ông Vương Hữu L - bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả tiền vốn và bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Hoàng D, bà Lê Thị X, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Công D, Võ Thị Chí T, Nguyễn Anh T, Nguyễn Thị Hoàng O và Nguyễn Thị Thúy H số tiền 640.246.201 đồng (Sáu trăm bốn chục triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, hai trăm lẻ một đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 28/9/2011, ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc ông, bà trả tiền cho ông Nghĩa và người thừa kế của ông R. Xác định yếu tố lỗi chủ quan không có căn cứ, định giá có đất trong khi hợp đồng không bán đất chỉ bán nhà, việc tính giá trị đất bằng vàng là không đúng với giá địa phương.

- Tại bản án phúc thẩm số 68/2016/DS-PT ngày 19/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Hợp đồng mua bán nhà nhưng thực chất là để cản trở nợ vay, do đó cần xác định rõ quan hệ pháp luật trong vụ án; Về định giá tài sản, trong quan hệ dân sự nhà nước không thừa nhận lấy vàng làm đơn vị tính để giao dịch, Tòa án sơ thẩm xác định một mét ngang là bao nhiêu cây vàng từ đó nhân lên để tính bồi thường thiệt hại là không chính xác. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng khoản 3 Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự xử: Hủy bản án sơ thẩm số 25/2011/DS-ST ngày 15/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 03 tháng 5 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 32, 33 Pháp lệnh số 54-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991 của Hội đồng nhà nước về nhà ở;

Điều 15, 16 Pháp lệnh số 52-LCT/HD9NN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng nhà nước, tương ứng với Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91 Luật nhà ở 2005;

Điều 450, 122, 127 Bộ luật dân sự 2005 tương ứng Điều 430, 431, 117 và 122 Bộ luật dân sự 2015;

Mục 2 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Công N và những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn R. Tuyên bố giao dịch mua bán nhà ở giữa ông Đỗ Công N, ông Nguyễn Văn R và ông Vương Hữu L, bà Nguyễn Thị H là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị T.

Xác định chủ sở hữu căn nhà số 209, Khu 4, thị trấn C, huyện C là của cụ Hồ Thị T. Giao di sản trên trên cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T tiếp tục quản lý, sử dụng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H và những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Vương Hữu L gồm: Vương Kim H, Vương Kim H, Vương Mỹ L và Vương Thế V phải hoàn trả số tiền vốn là 21.080.000đ (hai mươi một triệu không trăm tám mươi ngàn đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền 368.337.000đ (ba trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng) cho ông Đỗ Công N.

Buộc bà Nguyễn Thị H và những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Vương Hữu L gồm: Vương Kim H, Vương Mỹ L, Vương Kim H và Vương Thế V phải hoàn trả số tiền vốn là 11.500.000đ (mười một triệu năm trăm ngàn đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền 201.505.000đ (hai trăm lẻ một triệu, năm trăm lẻ năm ngàn đồng) cho những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn R gồm: Lê Thị X, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Chí T, Nguyễn Anh T, Nguyễn Hoàng D, Nguyễn Thị Thúy H, Nguyễn Thị Hoàng O.

Kể từ ngày ông Nghĩa và những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Rạng có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Hạnh và những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Lộc chậm thi hành thì hàng tháng còn phải trả thêm tiền lãi tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H và những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông L gồm: Vương Kim H, Vương Mỹ L, Vương Kim H và Vương Thế V phải liên

đổi chịu 28.096.000đ (hai mươi tám triệu không trăm chín mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Đỗ Công N số tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu số 132215 ngày 19/9/1992 tại Tòa án nhân dân huyện C.

Hoàn lại cho bà Hồ Thị T số tiền tạm ứng án phí 550.000 đồng (năm trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 139356 ngày 05/11/1992 tại Tòa án nhân dân huyện C (người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T là ông Vương Hữu T nhận thay số tiền này).

Ngày 06 tháng 5 năm 2019, bà Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng sửa phần xử lý hợp đồng mua bán nhà vô hiệu do giả tạo, án sơ thẩm căn cứ vào kết quả thẩm định nhà, đất để buộc bị đơn bồi thường là không có cơ sở vì căn nhà các bên mua bán đã bị sập do mưa bão từ năm 2013 nên phải xây dựng lại nên không thể lấy giá trị căn nhà vào năm 2018 để tính căn cứ bồi thường, bà H đồng ý trả nợ gốc và lãi theo lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định cho ông N và ông R và yêu cầu miễn án phí do là người cao tuổi;

Ngày 14/5/2019 người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vương Hữu L kháng cáo yêu cầu không buộc người thừa kế nghĩa vụ của ông Lộc bồi thường cho nguyên đơn vì ông L mất không để lại tài sản, việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L phải bồi thường là vượt quá phạm vi tài sản của người chết để lại.

- Tại phiên tòa:

Người kháng cáo trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã nêu trong đơn kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, nghĩa vụ hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo gồm 04 lý do:

Hợp đồng mua bán nhà giữa các bên là giả cách nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản nên cần xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, và hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu.

Các chứng cứ trong hồ sơ đều xác định đây là hợp đồng vay tài sản, tại thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán nhà thì theo Luật Đất đai không cho phép bán đất nên không thể tính giá trị đất để buộc bồi thường thiệt hại mà chỉ xử lý hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, bị đơn chỉ phải trả lại tiền vay và lãi tương ứng theo lãi suất của Ngân hàng nhà nước.

Kết quả thẩm định giá không phản ánh đúng giá trị căn nhà vì năm 2013 nhà đã được xây lại sau khi bị sập vì bão nên kết quả định giá tài sản năm 2018 không phản ánh đúng giá trị tài sản tại thời điểm giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy kết quả định giá này để tuyên buộc bị đơn bồi thường là trái pháp luật.

Bà H, ông L là người cao tuổi nhưng án sơ thẩm vẫn buộc chịu án phí là không đúng pháp luật. Đề nghị miễn án phí cho họ.

Đối với kháng cáo của bà Vương Kim H buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L trả tiền cho nguyên đơn là vượt quy định của khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015 vì vượt quá giá trị tài sản mà ông L chết để lại.

Nguyên đơn ông Đỗ Công N, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn R là bà Nguyễn Thị Thanh Thanh yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của Luật sư trình bày: căn cứ vào các chứng cứ đã thu thập thấy rằng quá trình giao kết mua bán nhà của các nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng giả cách để bảo đảm cho việc bị đơn đã vay tiền của các nguyên đơn. Vụ án qua nhiều cấp và nhiều lần xét xử đã xác định nội dung: giao dịch mua bán nhà giữa các bên là vô hiệu do đối tượng giao dịch không thuộc quyền sở hữu của bị đơn, đây là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay nên vô hiệu theo quy định của Điều 204 Bộ luật dân sự 2015. Tại bản án dân sự phúc thẩm năm 2016 đã xác định việc mua bán nhà này không tự nguyện mà là cản trở nợ và xác định đây là giao dịch vay tài sản. Biên bản họp liên ngành tố tụng tỉnh Tiền Giang cho rằng ông L bà H không có hành vi phạm tội và việc mua bán nhà thực chất là quan hệ vay tài sản nên ông bà chỉ trả tiền vay và tiền lãi cho ông N, ông R. Nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm tuyên xử các bị đơn trả lại tiền vay và tiền lãi theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và xem xét miễn án phí cho bị đơn, đồng thời điều chỉnh về nghĩa vụ bồi thường của những người thừa kế nghĩa vụ của ông Vương Hữu L.

Ông Đỗ Công N và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Rạng yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hoàng D xác định ông đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà với bị đơn theo yêu cầu của cha mẹ là ông R bà X, ông không trực tiếp trả tiền mua nhà mà do cha mẹ ông thực hiện nên thống nhất với tuyên xử của án sơ thẩm về việc buộc phía bị đơn trả tiền và bồi thường cho cha mẹ của ông.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp đã được cấp sơ thẩm xác định đúng. Quá trình tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đảm bảo cho người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của họ.

Về nội dung kháng cáo: theo hồ sơ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận mua bán nhà trong đó có cản trở số nợ mà bị đơn đã nợ từ trước. Hợp đồng đã được địa phương chứng thực nhưng do nhà là của bà Hồ Thị T và bà không đồng ý nên việc mua bán không thực hiện được. Theo quy định của Điều 31 Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 thì trường hợp này vẫn đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng hợp đồng sai ở điểm là tài sản mua bán không thuộc

quyền sở hữu của người ký hợp đồng bán nhà nên vô hiệu. Do bị đơn chết trong quá trình giải quyết vụ án nên những người thừa kế phải chịu trách nhiệm bồi thường là phù hợp. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm bà H đã không có đơn yêu cầu miễn án phí nên phải chịu án phí theo quyết định của bản án. Án sơ thẩm đã nhận định và áp dụng pháp luật để tuyên xử là có căn cứ.

Xét các đương sự kháng cáo nhưng không xuất trình chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, thẩm vấn công khai và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Vụ án đã qua nhiều lần và nhiều cấp xét xử do những sai sót về tố tụng và cả về nội dung giải quyết. Sau khi thụ lý hồ sơ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, tòa án cấp sơ thẩm đã khắc phục được các sai sót trong các bản án đã nêu. Tuy nhiên, án sơ thẩm vẫn còn xác định thiếu tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Hoàng D khi chỉ xem ông là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn R mà bỏ qua tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do ông trực tiếp đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà với bị đơn là còn thiếu. Xét quá trình giải quyết ở giai đoạn xét xử sơ thẩm ông D không có yêu cầu gì trong việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tại phiên tòa phúc thẩm ông cũng trình bày đồng ý với quyết định của án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chỉ thêm vào tư cách tham gia tố tụng của ông và nêu đề rút kinh nghiệm.

Về sự vắng mặt của đương sự: những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn R gồm: Bà Lê Thị X, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Chí T, Nguyễn Anh T, Nguyễn Thị Hoàng O; người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của bà Hồ Thị T là ông Vương Hữu T, Vương Hữu T có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Vương Lệ T đang định cư tại Hoa Kỳ; những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu P gồm Vương Mỹ L, Vương Mỹ H, Vương Uyên T, Vương Uyên T, Vương Long P đang định cư tại Hoa Kỳ; những người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Lộc gồm: Vương Thế V, Vương Mỹ L. Các đương sự trên đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện, trình bày của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện nguyên đơn có yêu cầu tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, nếu có nhu cầu lấy lại nhà thì hoàn lại giá trị theo giá trị tài sản đã được định giá ngày 31/5/2018, phía bị đơn cho rằng đây là hợp đồng mua bán nhà giả cách để đảm bảo cho việc vay nợ, án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “ Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà “ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Do vụ án có yếu tố nước ngoài nên căn cứ theo Điều 26 và Khoản 1 Điều 37 Luật Tổ tụng dân sự thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 03/4/1990, ông Vương Hữu L và bà Nguyễn Thị H đã làm hợp đồng bán $\frac{1}{2}$ căn nhà số 209, khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang có diện tích 216m² cho ông Đỗ Công N với giá 15 lượng vàng. Do ông L và bà H thiếu nợ tiền hui, tiền vay của ông N với số tiền 21.080.000 đồng (tương đương 10 lượng vàng) nên cản trừ số này, còn lại 5 lượng vàng ông N sẽ trả khi hợp đồng hoàn tất.

Cùng năm này, ông L và bà H còn thỏa thuận bán $\frac{1}{2}$ căn nhà nêu trên cho ông Nguyễn Văn R với diện tích 62,5m² với giá 11.500.000 đồng. Do ông L, bà H thiếu nợ ông Rạng tiền nợ và tiền hui là 7.000.000 đồng nên hai bên thỏa thuận cản trừ; còn lại 4.500.000 đồng tiền mua nhà do ông L còn nợ của Tín dụng ngân hàng nên vợ của ông Rạng đã đứng ra mua dùm số tín dụng để ông L trả nợ cho Ngân hàng tín dụng tại Thị trấn C. Ông R để cho con trai là Nguyễn Hoàng D đứng tên hợp đồng mua bán nhà với ông L ký vào ngày 01/6/1990..

Các bên đã làm giấy tay mua bán nhà và được Ủy ban nhân dân Thị trấn C chứng thực nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu tài sản với cơ quan có thẩm quyền. Do nguồn gốc căn nhà các bên có thỏa thuận mua bán là của bà Hồ Thị T – mẹ ruột của ông L, cụ T đã sở hữu nhà từ năm 1958, được sử dụng để buôn bán gỗ, đến năm 1970, cụ T giao căn nhà trên cho vợ chồng ông L, bà H quản lý, sử dụng nên khi các bên tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận mua bán nói trên thì cụ không đồng ý và yêu cầu ông L, bà H trả nhà cho cụ. Sau khi bị khiếu nại, năm 1991 ông L và bà H lại làm giấy thế chấp tài sản trên cho ông Đỗ Công N và ông Nguyễn Hoàng D.

Như vậy, có căn cứ để xác định rằng thỏa thuận mua bán nhà giữa các bên là không đúng quy định bởi bên bán là ông L, bà H không phải là chủ sở hữu nhà ở nói trên, vi phạm Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng dân sự, Điều 91 Luật Nhà ở, Điều 450 Bộ luật dân sự 1995, Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự 2005. Hợp đồng nêu trên là vô hiệu.

Xét yếu tố lỗi thì thấy: mặc dù các bên xác định việc mua bán nhà là để cản trừ các khoản nợ của ông L, bà H; theo bà H khai nại là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản nợ vay. Tuy nhiên, căn cứ Biên bản hợp liên ngành các

cơ quan tố tụng tỉnh Tiền Giang ngày 06/5/1993 thể hiện ông L, bà H nợ nhiều cá nhân, tổ chức vì sợ bị chủ nợ yêu cầu khởi tố nên đã giao dịch mua bán nhà 209 để trừ nợ mặc dù đây không phải là tài sản thuộc sở hữu của ông bà, các bên cũng đã mang hợp đồng đi chứng thực tại UBND thị trấn C sau đó các cơ quan này đã dừng việc khởi tố và chuyển giải quyết các khiếu kiện theo thủ tục dân sự. Đến giai đoạn này, ông L, bà H lại nại ra việc giao dịch mua bán nhà ở là giả cách. Do vậy, lỗi trong hợp đồng phần lớn là của bị đơn. Đối với các nguyên đơn, vì không tìm hiểu rõ về chủ sở hữu nhà ở để giao dịch nên cũng có một phần lỗi. Án sơ thẩm căn cứ vào Điều 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 (tương ứng với Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015) để xác định lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán nhà ở giữa hai bên bị vô hiệu theo tỷ lệ 40% lỗi thuộc về nguyên đơn và 60% thuộc về bị đơn là đã có lợi cho bị đơn. Căn cứ tính giá trị được án sơ thẩm dựa theo Biên bản định giá ngày 31/5/2018 trên cơ sở trung cầu giám định kể từ khi thụ lý lại vụ án là đúng quy định về tố tụng và phù hợp với diễn biến giải quyết tranh chấp. Nội dung tuyên xử về việc hợp đồng trên là vô hiệu và xác định nghĩa vụ bồi thường như tính toán của án sơ thẩm là đúng quy định.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hồ Thị và ý kiến của các đương sự là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T về việc xác định căn nhà 209 khu phố 4 thị trấn C, tỉnh Tiền Giang thuộc sở hữu của cụ T theo các tài liệu chứng minh quyền sở hữu là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Như phân tích trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật và tuyên xử là có căn cứ, các lý do kháng cáo của các đương sự đã nêu và ý kiến của Luật sư là không có cơ sở để chấp nhận; quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Riêng kháng cáo về án phí sơ thẩm theo giá ngạch của bà H - xét bà là người cao tuổi và có yêu cầu xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử căn cứ Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 để chấp nhận kháng cáo phần này và sửa một phần án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm bà H được miễn, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L vẫn phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vương Hữu L về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H về án phí. Sửa một phần bản án sơ thẩm số

19/2019/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ:

Điều 32, 33 Pháp lệnh số 54-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991 của Hội đồng Nhà nước về nhà ở;

Điều 15, 16 Pháp lệnh 52-LCT/HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước (tương ứng với Điều 122 Bộ Luật Dân sự 2015);

Điều 450, 122, 127 Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng các Điều 430, 431, 117, 122 Bộ luật Dân sự 2015);

Mục 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Công N và những người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn R.

Tuyên bố giao dịch mua bán nhà ở giữa ông Đỗ Công N , ông Nguyễn Văn R (do ông Nguyễn Hoàng D đứng tên) và ông Vương Hữu L, bà Nguyễn Thị H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Vương Hữu L gồm Vương Kim H, Vương Kim H, Vương Thế V phải hoàn trả số tiền 21.080.0000 đồng và bồi thường thiệt hại là 368.337.000 đồng cho ông Đỗ Công N; hoàn trả 11.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 201.505.000 đồng cho những người thừa kế quyền lợi của ông Nguyễn Văn R gồm: Lê Thị X, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Chí T, Nguyễn Anh T, Nguyễn Hoàng D, Nguyễn Thị Thúy H, Nguyễn Thị Hoàng O.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị T.

Xác định chủ sở hữu căn nhà số 209 khu 4 thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của bà Hồ Thị T.

Giao di sản trên cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Tý quản lý, sử dụng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Trường hợp bản án, 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 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 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H được miễn nộp; những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vương Hữu L gồm: Vương Kim H, Vương Mỹ L, Vương Kim H và Vương Thế V phải liên đới chịu 28.096.000đ (hai mươi tám triệu không trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

Hoàn lại cho ông Đỗ Công Ng số tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu số 132215 ngày 19/9/1992 tại Tòa án nhân dân huyện C.

Hoàn lại cho bà Hồ Thị T số tiền tạm ứng án phí 550.000 đồng (năm trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 139356 ngày 05/11/1992 tại Tòa án nhân dân huyện C (người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T là ông Vương Hữu T nhận thay số tiền này).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị H được miễn nộp; bà Vương Kim H phải chịu là 300.000 đồng, khấu trừ số tiền bà H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 00908 ngày 14/5/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT, (HTKN).

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Mười

Phạm Thị Duyên

Nguyễn Thị Thụy Vũ