

**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: 266/2022/DS-PT.

Ngày: 24/5/2022.

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 Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Anh Minh.

2. Bà Phan Thị Hằng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Tuấn – 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 96/DSPT ngày 25 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1427/2022/DSPT, ngày 18 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5315/2022/QĐPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh C, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Số 132 đường AB, Phường 6, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm: 1982. (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 2015)

Địa chỉ: Số 5B đường NVT, phường LT thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
(Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị D, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Minh C - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 03 tháng 9 năm 2013, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Minh C có người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn N trình bày:

Do trước đây ông C biết bà D có nhu cầu bán căn nhà số 70^E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C đã tìm hiểu thì được biết căn nhà trên bà D mua lại của bà Trần Thị Kim C và ông Trương Quốc K bằng giấy tay vào năm 1998, nhà thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ 16, diện tích 10,8m², diện tích xây dựng 26,18m², nhà có kết cấu 01 tầng, tường gạch, khung cột gỗ, sàn gạch, mái tôn, được xây dựng từ năm

1993 nên ông C đã đồng ý mua căn nhà trên. Ngày 18 tháng 10 năm 2010, ông C và bà D đã lập tờ mua bán căn nhà với giá 300.000.000 đồng. Ông C đã trả tiền cho bà D qua nhiều đợt với tổng số tiền là 290.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 17 tháng 10 năm 2010, ông C ứng trước cho bà D số tiền 100.000.000 đồng để bà D chuộc lại nhà; Ngày 18 tháng 10 năm 2010, ông C trả cho bà D số tiền 40.000.000 đồng; Ngày 20 tháng 10 năm 2010, ông C trả cho bà D số tiền 40.000.000 đồng; Ngày 13 tháng 11 năm 2010, ông C trả cho bà D số tiền 30.000.000 đồng; Ngày 05 tháng 11 năm 2011, ông C trả cho bà D số tiền 5.000.000 đồng; Ngày 03 tháng 11 năm 2011, ông C trả cho bà D số tiền 10.000.000 đồng; Ngày 08 tháng 11 năm 2011, ông C trả cho bà D số tiền 10.000.000 đồng; Ngày 04 tháng 12 năm 2011, ông C trả cho bà D số tiền 30.000.000 đồng; Ngày 06 tháng 12 năm 2011, ông C trả cho bà D số tiền 5.000.000 đồng; Ngày 20 tháng 12 năm 2011, ông C trả cho bà D số tiền 10.000.000 đồng; Ngày 28 tháng 12 năm 2011, ông C trả cho bà D số tiền 10.000.000 đồng.

Các lần nhận tiền bà D đều ký xác nhận đã nhận đủ tiền vào mặt sau của tờ giấy bán nhà. Số tiền còn lại 10.000.000 đồng, ông C chưa thanh toán, khi nào bà D cần thì ông C sẽ đưa cho bà D. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền bà D không giao nhà cho ông C dù đã nhiều lần yêu cầu. Nay, ông C khởi kiện yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo Giấy bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010, giao căn nhà 70^E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông C, ông C tiếp tục trả cho bà D số tiền còn lại là 10.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Ông C đồng ý giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định giá số: 160320.CTHCM, ngày 30 tháng 3 năm 2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá TD xác định nhà và đất tại số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng là 1.204.000.000 đồng.

** Quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị D trình bày:*

Căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Trương Quốc K, bà Trần Thị Kim C Ngày 24 tháng 12 năm 1998, bà D và ông Phạm Văn T (là chồng của bà D) mua lại bằng giấy tay của ông K và bà C. Ngày 12 tháng 11 năm 2009, bà D làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân Quận M nhưng không thực hiện được do nhà thuộc khu quy hoạch. Trước đây, bà D và ông C quen biết nhau, vào năm 2010 do biết bà D có hoàn cảnh khó khăn nên ông C đồng ý giúp đỡ cho bà D mượn tiền để trả nợ vay cho chủ nợ khác. Mỗi lần trả nợ ông C đều viết vào giấy và yêu cầu bà D ký tên, thực tế đây là tiền ông C giúp để bà D trả nợ chứ không phải là tiền thanh toán do mua bán nhà. Bà D khẳng định giữa bà và ông C không có quan hệ mua bán nhà như ông C trình bày. Bà D xác nhận còn nợ ông C số tiền 290.000.000 đồng, bà đồng ý trả lại ông C số tiền nợ này. Đồng thời, bà D đề nghị ông C trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để bà D làm giấy tờ nhà đất. Bà D xác định chữ ký trong “Giấy bán nhà” viết tay ngày 18 tháng 10 năm 2010 là của bà, nhưng bà D không biết chữ viết là do ai ghi, lúc ký tên do ông C đưa cho bà D một tờ giấy trắng và yêu cầu bà ký tên, bà không biết các nội dung trong tờ giấy này. Căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang để trống, không có ai cư trú, không có sổ hộ khẩu. Bà D không có ý kiến đối với Chứng thư thẩm định giá

số: 160320.CTHCM, ngày 30 tháng 3 năm 2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Thành Đô xác định giá trị nhà và đất tại số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tại phiên tòa:*

- Người đại diện theo ủy quyền của ông C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

- Bà D giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án. Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa; căn cứ quy định tại các Điều 122, 124, 128, 137, 410, 428 và 429 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91 và 93 của Luật Nhà ở năm 2005 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh C buộc bà Trần Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo Giấy bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010, giao căn nhà 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Minh C.

2. Buộc ông Lê Minh C trả lại cho bà Trần Thị D bản chính các giấy tờ liên quan đến căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Bao gồm: Đơn xin xác nhận hộ khẩu có xác nhận của Công an phường Cô Giang, Quận 1 ngày 23 tháng 01 năm 2003; Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số: 131/QĐTTLH ngày 11 tháng 6 năm 2003 của Tòa án nhân dân Quận M; Hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị D và bà Nguyễn Thị H; Giấy cam kết ngày 10 tháng 8 năm 2009 của ông Phạm Văn T có xác nhận của Trại giam Xuân Lộc; Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 30 tháng 10 năm 2009 của bà Trần Thị D được Ủy ban nhân dân phường G, Quận M xác nhận ngày 12 tháng 11 năm 2009; Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 22 tháng 01 năm 2010; Công văn số: 240/TTĐK-PLT ngày 10 tháng 02 năm 2003 của Trung tâm thông tin và đăng ký nhà đất Sở Địa chính - Nhà đất; Tờ đăng ký nhà – đất ngày 06 tháng 8 năm 1999 được Ủy ban nhân dân phường G, Quận M xác nhận ngày 15 tháng 9 năm 1999), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Trần Thị D trả cho ông Lê Minh C số tiền 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Minh C cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Minh C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Minh C đã nộp đủ.

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

Ngày 25 tháng 01 năm 2021, nguyên đơn có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. 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: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy:

Hợp đồng mua bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010 giữa bên mua là ông Lê Minh C, bên bán là bà Trần Thị D, đối tượng mua bán theo hợp đồng này là căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán là 300.000.000đ. Trong hợp đồng có nêu: *“Anh C đã giao tiền cho tôi số tiền 140.000.000đ. Nay tôi làm bản giấy bán nhà 70E cho anh C ...”*. Bà D không thừa nhận bán nhà, bà D cho rằng ông C là chỗ quen biết nên cho bà mượn tiền trả nợ và kêu bà ký vào giấy trắng. Căn cứ giấy bán nhà và các lần ghi nhận tiền phía sau tờ giấy bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010, bà D cho rằng ông C đưa giấy trắng cho bà ký tên, bà không biết nội dung giấy ghi gì là không đúng.

Về nguồn gốc căn nhà 70E đường T, phường G, Quận M, có nguồn gốc của ông Trương Quốc K bán cho ông Phạm Văn theo hợp đồng mua bán nhà ngày 24 tháng 12 năm 1998 (giấy tay). Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 do ông Phạm Văn Tiên kê khai ghi nhận nguồn gốc mua giấy tay (Theo công văn số 3468/CNQ1 ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M). Hiện tại nhà đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở. Ngày 30 tháng 11 năm 2012 bà Trần Thị D nộp hồ sơ xin cấp giấy theo biên nhận số 1251702069. Ngày 07 tháng 01 năm 2013 Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận M có văn bản số 36/TNMT trả lời không thể đề xuất cấp giấy chứng nhận do không có nguồn gốc hợp pháp, không có kê khai năm 1977 và nhà đất nằm trên hẻm quy hoạch. Ngày 11 tháng 6 năm 2003 bà D và ông Tiên ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 131/QĐTTLH ngày 11 tháng 6 năm 2003. Ngày 10 tháng 8 năm 2009 ông Phạm Văn Tiên có bản cam kết xác nhận căn nhà 70E đường T thuộc trọn quyền định đoạt của bà Trần Thị D. Ngày 18 tháng 10 năm 2010, bà D bán giấy tay cho ông Lê Minh C. Như vậy, tại thời điểm mua bán thì hợp đồng tay hai bên đã hoàn toàn vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, Tòa án cấp sơ thẩm làm việc với đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Minh C là ông Lê Văn N và bà Trần Thị D, tại nội dung biên bản làm việc, phần hỏi nguyên đơn: Thẩm phán giải thích cho đương sự về trưng hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không? nếu có thì yêu cầu như thế nào?; Đáp: Nguyên đơn đã được thẩm phán giải thích, tuy nhiên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu có tranh chấp nguyên đơn sẽ giải quyết trong vụ án khác. Về phía bị đơn Thẩm phán cũng hỏi câu tương tự, bị đơn cũng không yêu cầu và có trả lời như nội dung nguyên đơn trả lời. Tòa án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010 giữa bên bán bà Trần Thị D và bên mua ông Lê Minh C vô hiệu và buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có làm việc về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu hay không, nhưng không giải thích rõ ngoài việc các bên trả cho nhau những gì đã nhận và xét lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn trình bày, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xét. Nguyên đơn – ông C kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố giao dịch mua bán nhà giữa ông và bà D vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm pháp luật, chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông là có cơ sở chấp nhận. Xét lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu là lỗi hai bên ngang nhau, tại thời điểm mua bán bà D không có giấy tờ nhà đất hợp pháp, ông C biết nhà, đất không giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn tiến hành mua bán. nên lỗi ngang nhau. Giá trị hợp đồng mua bán là 300.000.000 đồng, ông C mới thanh toán cho bà D số tiền 290.000.000 đồng chiếm tỷ lệ là 96,6% giá trị hợp đồng. Tại thời điểm tranh chấp nhà đất có giá là 1.204.000.000 đồng (Kết quả thẩm định giá). Như vậy tỷ lệ bên mua thanh toán là : $1.204.000.000 \text{ đồng} \times 96,6\% = 1.163.064.000 \text{ đồng}$. Giá trị chênh lệch là: $1.163.064.000 \text{ đồng} - 290.000.000 \text{ đồng} = 873.064.000 \text{ đồng}$. Bà D có trách nhiệm bồi thường cho ông C chênh lệch giá là: $873.064.000 \text{ đồng} : 2 = 436.532.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng bà D thanh toán cho ông C là $290.000.000 \text{ đồng} + 436.532.000 \text{ đồng} = 726.532.000 \text{ đồng}$.

- Quan điểm của kiểm sát viên: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn - ông Lê Minh C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, 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 tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Lê Minh C nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện vào năm 2010 và 2011, Tòa cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, Luật Nhà ở năm 2005 để giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật.

[4] Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[4.1] Về “Giấy bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010”: Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận chữ ký ở phần cuối của tờ giấy bán nhà đúng là chữ ký của bị đơn nhưng bị đơn không thừa nhận nội dung được ghi phía trên, bị đơn cho rằng giữa hai bên chỉ có quan hệ vay mượn tiền, nguyên đơn cho bị đơn mượn tiền nhiều lần trong năm 2010, tuy nhiên bị đơn lại không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định việc nguyên đơn, bị đơn cùng ký tên vào Giấy bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010 là có thật, giấy bán nhà này là chứng cứ xem xét trong vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Xét tính hợp pháp của “Giấy bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010”: Căn cứ khoản 7 Điều 8, khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005; khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã đối với nhà ở tại nông thôn. Căn cứ văn bản số 3468/CNQ1 ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận M: Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận M có văn bản số 36/TNMT ngày 07 tháng 01 năm 2013 trả lời không thể đề xuất cấp Giấy chứng nhận căn nhà trên theo yêu cầu của bà D do căn nhà không có giấy tờ hợp pháp, không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc tạo lập, không có kê khai 1977 và nằm hoàn toàn trên hẻm quy hoạch. Các bên giao dịch mua bán nhà 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực là hành vi bị nghiêm cấm nên giao dịch mua bán nhà giữa hai bên là vi phạm điều cấm của luật. Căn nhà trên không đủ điều kiện để giao dịch mua bán, chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật Nhà ở năm 2005 và khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 nên việc xác lập giao dịch khi tài sản không đủ điều kiện giao dịch là vi phạm khoản 3 Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy, việc mua bán nhà trên là vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch dân sự này vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.3] Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Căn cứ khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005: “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... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Ông C và bà D đều xác nhận ông C đã cho bà D tổng số tiền là 290.000.000 đồng, ông C giữ của bà D toàn bộ các giấy tờ liên quan đến căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, cần buộc bà D trả lại ông C số tiền 290.000.000 đồng, ông C trả lại bà D toàn bộ các giấy tờ liên quan đến căn nhà 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.5] Về bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu: Cấp sơ thẩm nhận định về bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu dù đã được giải thích tại biên

bản làm việc ngày 29 tháng 11 năm 2021 và tại phiên tòa, nhưng các đương sự không có ai yêu cầu nào nên ghi nhận, không xét. Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tối “Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích này phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu...”. Giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu được hướng dẫn cụ thể tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, lẽ ra cấp sơ thẩm phải giải thích rõ cho các đương sự và ghi rõ vào trong biên bản về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu theo Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP thì sẽ xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại, xác định thiệt hại... Do cấp sơ thẩm chưa giải thích rõ nên các đương sự không thay đổi yêu cầu, bị đơn vẫn yêu cầu chỉ trả lại số tiền đã nhận là 290.000.000 đồng, nguyên đơn vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và dẫn đến kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hậu quả nếu hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu. Theo quy định tại tiêu mục 2.4 mục 2 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP thì xác định lỗi ở đây là lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu đó là do hai bên không tuân thủ quy định của pháp luật khi giao dịch mua bán nhà ở, nguyên đơn biết nhà không được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn đem bán cho bị đơn, bị đơn biết rõ nhà của nguyên đơn không có giấy tờ nhưng vẫn mua. Như vậy, hai bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, nên mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại. Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số: 160320.CTHCM ngày 30 tháng 3 năm 2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô thì tại thời điểm xét xử sơ thẩm tổng giá trị bất động sản của thửa đất số 63, tờ bản đồ số 16, số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.204.000.000 đồng. Như vậy, có sự chênh lệch giá so với thời điểm các đương sự giao dịch mua bán, việc bên bán nhận lại nhà, trả lại tiền đã nhận trong trường hợp có chênh lệch giá này thì bên mua bị thiệt hại nên bên bán phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá cho bên mua. Khoản tiền chênh lệch: Giá mua bán nhà 300.000.000 đồng, nguyên đơn thanh toán 290.000.000 đồng, tương đương 96,6%, giá nhà theo chứng thư thẩm định giá là 1.204.000.000 đồng, giá trị nguyên đơn đã thanh toán là 1.204.000.000 đồng \times 96,6% = 1.163.064.000 đồng, nên giá trị chênh lệch là 1.263.064.000 đồng – 290.000.000 đồng = 873.064.000 đồng, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là 873.064.000 đồng : 2 = 436.532.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn: 290.000.000 đồng + 436.532.000 đồng = 726.532.000 đồng.

[4.6] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Tại đơn kháng cáo nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiếp tục thực hiện việc mua bán, nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền còn lại, trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Như đã phân tích ở trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

[4.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do vi phạm điều cấm được quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là đúng với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu là chưa xem xét toàn diện vụ án, nên cấp phúc thẩm xét thấy cần xem xét để quyền lợi của các đương sự trong vụ án được bảo đảm. Do đó, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

[5.1] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, căn cứ Điều 155, 156 và khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp đủ.

[5.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 27 Chương III của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án, do yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu này. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 726.532.000 đồng nên bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[5.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nguyên đơn đã tạm ứng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 128, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 7 Điều 8, khoản 1 Điều 91 và khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;
- Khoản 1 Điều 106 và khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.
- Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh C buộc bà Trần Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo Giấy bán nhà ngày 18 tháng 10 năm 2010, giao căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Minh C.

- Tuyên bố giao dịch mua bán nhà ở đối với căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Minh C và bà Trần Thị D vô hiệu.

- Buộc ông Lê Minh C trả lại cho bà Trần Thị D bản chính các giấy tờ liên quan đến căn nhà số 70E đường T, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm: Đơn xin xác nhận hộ khẩu có xác nhận của Công an phường Cô Giang, Quận 1 ngày 23 tháng 01 năm 2003; Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số: 131/QĐTTLH ngày 11 tháng 6 năm 2003 của Tòa án nhân dân Quận M; Hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị D và bà Nguyễn Thị Hồng; Giấy cam kết ngày 10 tháng 8 năm 2009 của ông Phạm Văn Tiến có xác nhận của Trại giam Xuân Lộc; Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 30 tháng 10 năm 2009 của bà Trần Thị D được Ủy ban nhân dân phường G, Quận M xác nhận ngày 12 tháng 11 năm 2009; Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 22 tháng 01 năm 2010; Công văn số: 240/TTĐK-PLT ngày 10 tháng 02 năm 2003 của Trung tâm thông tin và đăng ký nhà đất Sở Địa chính - Nhà đất; Tờ đăng ký nhà - đất ngày 06 tháng 8 năm 1999 được Ủy ban nhân dân phường G, Quận M xác nhận ngày 15 tháng 9 năm 1999), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Trần Thị D trả cho ông Lê Minh C số tiền là 726.532.000 đồng (Bảy trăm hai mươi sáu triệu năm trăm ba mươi hai nghìn đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Minh C cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Minh C phải chịu án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AD/2011/07450 ngày 17 tháng 10 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1. Hoàn lại cho ông Lê Minh C số tiền 17.800.000 đồng (Mười bảy triệu, tám trăm nghìn đồng). Bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.061.284 đồng (Ba mươi ba triệu không trăm sáu mươi một nghìn hai trăm tám mươi bốn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Lê Minh C tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2021/0005380 ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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; 7; 7a; 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 Quận M, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận M, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Mỹ Nhung

