

Bản án số: 488 / 2020 /DS-ST

Ngày : 09 - 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 QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bảo Hồng

2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Tuyết Trinh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 09 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 566/2017/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2020/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 296/2020/QĐST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà La Quầy C, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Chung Thị H, sinh năm 1961; Địa chỉ: đường P, Phường M, Quận S, Thành phố H. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 12/02/2020 tại Văn phòng công chứng Q, Thành phố H).

(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà La Quầy C: Ông Trần Kim H, Bà Phạm Thị Ngọc T – Luật sư, Công ty luật TNHH H thuộc Thành phố Hồ Chí Minh. (Bà T có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Ánh T, sinh năm 1961

Địa chỉ: đường B, Phường M, Quận T, Thành phố H.

(vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Bùi Ngọc M, sinh năm 1955

Địa chỉ: đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H.

(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 12 năm 2017, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 23/10/2018, ngày 12/02/2020, ngày 07/7/2020 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà La Quỳ C - có người đại diện theo ủy quyền bà Chung Thị H trình bày:

Ngày 27/6/2016, bà La Quỳ C và bà Trần Thị Ánh T có lập “Giấy nhận cọc mua bán nhà” và bà đã đặt cọc 70.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H với giá bán là 370.000.000 đồng.

Ngày 01/7/2016, bà C và bà T lập “Giấy mua bán nhà” để thực hiện việc nhận chuyển nhượng căn nhà trên. Bà C đã thanh toán đầy đủ số tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bà T.

Ngày 25/7/2016, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã ban hành Quyết định số 727/UBND-QLĐT-CNSN về việc chứng nhận số nhà mới là số Y đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H do bà C đứng tên trên Quyết định chứng nhận số nhà.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C chưa đến ở nên bà khóa cửa nhà. Đến ngày 05/8/2016 bà C đến căn nhà trên để dọn dẹp, chuẩn bị dọn vào ở thì phát hiện ông Bùi Ngọc M (chồng bà T) đã tự ý phá ổ khóa và chiếm giữ căn nhà của bà. Hành vi của ông M đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Bà La Quỳ C đã thông báo nhiều lần cho ông M bà T về việc bàn giao căn nhà cho bà theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông M bà T cố tình trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Nguyên đơn bà La Quỳ C yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Trần Thị Ánh T thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng bàn giao căn nhà tại địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H cho bà C.

+ Trường hợp bà Trần Thị Ánh T không thực hiện theo đúng đã thỏa thuận trong hợp đồng thì bà T phải trả lại cho bà C số tiền 370.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá trị thị trường số tiền tạm tính là 200.000.000 đồng. Vậy tổng số tiền bà C yêu cầu bà Trần Thị Ánh T phải trả là 570.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thẩm định giá trị nhà đất tại địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H. Ngày 24/10/2019, Chứng thư thẩm định giá số 1771019/CT-TV của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng kết luận như sau:

“Kết quả thẩm định giá trị Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H thời điểm tháng 10/2019 như sau:

- + Giá trị Quyền sử dụng đất: 586.768.528 đồng;
- + Giá trị Công trình trên đất: 93.329.600 đồng;
- Tổng cộng: 680.098.128 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị Ánh T có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ đường B, Phường M, Quận T, Thành phố H. nhưng đương sự T bán nhà đi khỏi địa phương, không còn cư ngụ ở địa chỉ trên, không rõ nơi cư ngụ hiện nay (theo kết quả trả lời xác minh ngày 21/02/2018 của Công an Phường M, Quận T). Tòa án đã tiến hành tổng đạt niêm yết tất cả các văn bản tố tụng, Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa theo qui định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc M trình bày: Năm 2004, ông có mua căn nhà tại địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H của ông Nguyễn Văn S với giá 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Đến tháng 02/2005 ông sửa chữa để ở, năm 2008 ông sửa chữa lần 2, Năm 2010, ông xây dựng lại nhà và ở cho đến nay. Năm 2017, vợ của ông là bà Trần Thị Ánh T đánh bài thua và bán căn nhà trên cho bà La Quỳ C với giá tiền 370.000.000 đồng thì ông có biết. Khi chưa đặt cọc ông đã cảnh báo nhà không có giấy tờ hợp lệ và ông không đồng ý bán nhưng bà La Quỳ C cùng bà Trần Thị Ánh T làm giả hồ sơ thay đổi số nhà và kê gian hồ tới nhà đập phá, hàn cửa không cho ông ở nhà.

Hiện nay, căn nhà trên vẫn mang tên ông Nguyễn Văn S vì lý do năm 2007 ông S mất đột ngột nên chưa làm giấy sang tên cho ông. Căn nhà trên ông không ký bán cho bất cứ ai.

Ông M cho rằng căn nhà trên là của ông, ông không đồng ý giao lại cho bà La Quỳ C. Bà T (vợ của ông) đã bỏ trốn đi, hiện ông không biết ở đâu. Ông không đồng ý giao nhà cho bà C vì giữa bà C và bà T mua bán nhà với nhau thì hai bên tự giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 23/10/2018 ông M xác nhận trong Giấy mua bán nhà và giấy nhận cọc mua bán nhà là chữ ký của vợ ông là bà Trần Thị Ánh T.

Tại phiên tòa:

+ *Bà Phạm Thị Ngọc T - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Bà C đã trả đủ tiền mua nhà và đã nhận nhà nên nhà là thuộc sở hữu của bà C. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 155.000.000 đồng.

Nếu Tòa án tính lại lãi suất thì nguyên đơn đồng ý tính lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ thời điểm trả đủ tiền mua nhà đến khi thanh toán xong các khoản tiền.

Yêu cầu ông M phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền trên.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Chung Thị H trình bày:* Nguyên đơn là người ngay tình trong vụ án, nguyên đơn mua nhà chứ không phải là cho vay tiền mà tính lãi suất. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền mua nhà là 370.000.000 đồng. Do hai bên đều có lỗi nên mỗi bên chịu một nửa phần chênh lệch giá trị căn nhà (theo định giá), yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 155.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành đúng qui định pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 pháp luật tố tụng dân sự năm 2015;

+ Về nội dung vụ án: Với yêu cầu khởi kiện của bà La Quỳ C: Nhà số X đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H chưa được cấp Giấy chứng nhận về nhà ở, chưa biết ai là chủ sở hữu do đó hợp đồng mua bán nhà trên là vô hiệu. Do hai bên đều có lỗi nên đề nghị HĐXX căn cứ quy định của pháp luật xác định Hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của bà La Quỳ C thì đây là Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Và do bị đơn cư trú tại Quận 8, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 8 nên theo qui định của các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Trần Thị Ánh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về các yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà La Quỳ C:

+ Buộc bà Trần Thị Ánh T thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng bàn giao căn nhà tại địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H cho bà C.

+ Trường hợp bà Trần Thị Ánh T không thực hiện theo đúng đã thỏa thuận trong hợp đồng thì bà T phải trả lại cho bà C số tiền 370.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá trị thị trường số tiền tạm tính là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền bà C yêu cầu bà Trần Thị Ánh T phải trả là 570.000.000 đồng.

3.1 Căn cứ vào Giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 27/6/2016 và Giấy mua bán nhà ngày 01/7/2016 do nguyên đơn bà La Quỳ C cung cấp có sơ sở xác định vào ngày 01/7/2016 giữa bà La Quỳ C và bà Trần Thị Ánh T đã ký kết hợp đồng mua bán nhà đất số đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H (một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16. Bản đồ địa chính Phường M, Quận T). Bà Trần Thị Ánh T đã nhận đủ số tiền mua bán nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng là 370.000.000 đồng (trong đó: nhận tiền cọc 70.000.000 đồng vào ngày 27/6/2016, nhận thêm 12.000.000 đồng vào ngày 01/7/2016; nhận 288.000.000 đồng ngày 25/7/2016). Hai bên có ký xác nhận việc giao nhận tiền ở trang sau của giấy đặt cọc và giấy mua bán.

Theo công văn số 1004/CNQ8-LT ngày 07/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận T xác nhận: “Nhà đất số X đường N (số mới là Y đường P), Phường M, Quận T, Thành phố H không tìm thấy trong dữ liệu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Do bà Trần Thị Ánh T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên bà Trần Thị Ánh T chưa phải là chủ sở hữu đối với nhà đất số X đường N (số mới là Y đường P), Phường M, Quận T, Thành phố H. Do đó, nhà đất này chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch nhưng các bên đã ký hợp đồng mua bán nhà là vi phạm pháp luật.

Theo quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005 (Bộ luật dân sự có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên ký Hợp đồng mua bán nhà đất); Khoản 1 Điều 118, Điều 119, Khoản 4 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014: Nhà ở phải có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, Hợp đồng mua bán nhà đất là phải được công chứng, chứng thực. Cho đến nay nhà đất số X đường N (số mới là Y đường P), Phường M, Quận T, Thành phố H vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên chưa xác định được ai là chủ sở hữu. Hình thức của Hợp đồng mua bán nhà đất trên được các bên ký bằng giấy tay với nhau, không được công chứng, chứng thực. Như vậy, hình thức và nội dung của giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, đã có đủ cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/7/2016 giữa bà La Quỳ C và bà Trần Thị Ánh T có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật và hình thức của giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà đất số X đường N (số mới là Y

đường P), Phường M, Quận T, Thành phố H vào ngày 01/7/2016 giữa bà La Quầy C và bà Trần Thị Ánh T là vô hiệu.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu bà Trần Thị Ánh T bàn giao căn nhà tại địa chỉ số đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H cho nguyên đơn là không phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

3.2 Xét yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu bà Trần Thị Ánh T phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 370.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá trị thị trường số tiền tạm tính là 200.000.000 đồng. Do hợp đồng mua bán nhà đất bị vô hiệu nên áp dụng quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu để giải quyết yêu cầu trên.

Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập*”. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức là bà Trần Thị Ánh T trả lại bà La Quầy C số tiền là 370.000.000 đồng. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 1771019/CT-TV ngày 24/10/2019 của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thì nhà đất tại địa chỉ số đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H thời điểm tháng 10/2019 có giá trị là 680.098.128 đồng.

Giá trị chênh lệch của nhà đất trên là:

$680.098.128 \text{ đồng} - 370.000.000 \text{ đồng} = 310.098.128 \text{ đồng}.$

Do Hợp đồng mua bán nhà đất trên bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên: bên mua và bên bán. Nay, nguyên đơn bà La Quầy C có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên để đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên, mỗi bên chịu một nửa phần chênh lệch giá trị căn nhà (theo định giá), tức là : $310.098.128 \text{ đồng} : 2 = 155.049.064 \text{ đồng}.$

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 155.000.000 đồng. Xét, yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn phù hợp quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bà Trần Thị Ánh T có nghĩa vụ trả cho bà La Quầy C số tiền là 370.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại 155.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Trần Thị Ánh T phải trả cho bà La Quầy C là 525.000.000 (năm trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

[4] Tại phiên tòa, Bà Phạm Thị Ngọc T - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu ông Bùi Ngọc M phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền trên. Xét, nhà đất nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận; Giấy mua bán nhà do một mình bà T (vợ của ông M) ký nhận, ông M không đồng ý bán và không có ký tên vào. Hiện nay ông M đang cư trú tại căn nhà trên và không đồng ý giao căn nhà trên cho bà C. Đây là giao dịch dân sự do một mình bà T xác lập, thực hiện không vì nhu cầu thiết yếu của gia đình. Do vậy, căn cứ vào các tài

liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của ông Bùi Ngọc M trong quá trình giải quyết vụ án; căn cứ vào các Điều 27, Điều 33, Điều 37, Khoản 3 Điều 45 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014: Xét thấy yêu cầu của luật sư là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu ông M phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền trên.

[5]. Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án.

[6] Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng và đã chi phí xong.

[8] Về chi phí đo vẽ: Nguyên đơn tự nguyện chịu 4.872.230 (bốn triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm ba mươi) đồng.

[9] Về chi phí thẩm định giá tài sản bà La Quỳ C đã nộp là 7.000.000 (bảy triệu) đồng theo phiếu thu số 0002712 của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng. Do Hợp đồng vô hiệu, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, bị đơn bà Trần Thị Ánh T phải trả lại tiền mua nhà và bồi thường thiệt hại nên bị đơn bà Trần Thị Ánh T phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, Điều 27 của 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:

+ Bị đơn bà Trần Thị Ánh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

+ Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn bà La Quỳ C không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 4 Điều 70, Khoản 2 Điều 71, Điều 75, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 233, Khoản 2 Điều 243, Khoản 2 Điều 244, Điều 264, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 118, Điều 119, Khoản 4 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ vào các Điều 27, Điều 33, Điều 37, Khoản 3 Điều 45 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà La Quầy C về việc buộc bà Trần Thị Ánh T bàn giao căn nhà tại địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận T, Thành phố H cho bà C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà La Quầy C:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất số X đường N (số mới là Y đường P), Phường M, Quận T, Thành phố H vào ngày 01/7/2016 giữa bà La Quầy C và bà Trần Thị Ánh T là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Ánh T có nghĩa vụ trả cho bà La Quầy C số tiền là 525.000.000 (năm trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà La Quầy C có đơn yêu cầu thi hành án trở đi, nếu bà Trần Thị Ánh T chưa thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Ánh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng.

+ Hoàn trả lại cho bà La Quầy C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.400.000 (Mười ba triệu bốn trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0013971 ngày 21/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng và đã chi phí xong.

5. Về chi phí đo vẽ: Nguyên đơn tự nguyện chịu 4.872.230 (bốn triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm ba mươi) đồng.

6. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị Ánh T phải trả lại cho bà

La Quầy C 7.000.000 (bảy triệu) đồng.

7. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 TPHCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THA Dân sự Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Thu Hiệp