

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 215/2021/DS-PT  
Ngày 28-10-2021  
“V/v Tranh chấp hợp đồng mua  
bán nhà ở”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Nhữn.

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

Ông Nguyễn Thiện Tâm.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Khổng Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 453/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Tuyết D, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: A11/341C ấp 1, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 231, Quốc lộ 50, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Đồng Phước T, sinh năm: 1980 (chồng bà H).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: Số 231, Quốc lộ 50, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Ông Lê Sỹ T1, sinh năm: 1966 (chồng bà D).

Địa chỉ: A11/341C ấp 1, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Triệu Đức L, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: B9/284A, ấp 2, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Lê Thị T2, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Khu phố T3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trần Tuyết D trình bày:*

Ngày 10/6/2019, ông Triệu Đức L có môi giới cho bà Trần Tuyết D mua căn nhà của vợ chồng bà Trần Thị H, ông Đồng Phước T. Căn nhà có diện tích 10m x 3,5m, có kết cấu vách tường, lợp tole, thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu phố T3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng căn nhà là 650.000.000 đồng. Ngày 10/6/2019, bà D đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng và các bên có lập văn bản có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà, đất” đề ngày 10/6/2019, chưa có công chứng, chứng thực. Đến ngày 16/6/2019, bà D có đưa tiền cho ông L trả cho ông T là chồng bà H số tiền 50.000.000 đồng. Đến ngày 25/6/2019, bà H có nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng bà D đặt cọc cho vợ chồng bà H, ông T số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 15/7/2019, vợ chồng ông T, bà H có kêu bà D ký tên vào Vi bằng lập ngày 15/7/2019, bà D có hỏi vì sao không ký hợp đồng chuyển quyền mà ký Vi bằng thì phía vợ chồng ông T, bà H nói phần đất này đã bị thu hồi một phần phía trước, nhưng cũng không có nói là đã nhận tiền đền bù hay chưa, phần còn lại chiều dài là 03m chưa bị thu hồi và bà D đồng ý mua căn nhà nêu trên. Hiện trạng khi thỏa T mua bán là căn nhà cất hết phần diện tích 10m x 3,5m. Khi lập Vi bằng thì bà Lê Thị T2 là người trực tiếp ký tên trong Vi bằng. Bà H có hỏi vì sao lại là bà Thu ký tên chứ không phải bà H và ông T ký tên vào Vi bằng thì vợ chồng ông T, bà H nói là bà Thu là chủ đất, ký tên trong Vi bằng là sẽ tốt hơn cho bà D. Sau khi ký Vi bằng, thì bà H là người nhận số tiền 450.000.000 đồng còn lại và bà H có đưa cho bà D một số giấy tờ có liên quan đến thửa đất số 83. Khoảng vài ngày sau, bà D có coi lại các giấy tờ mà H đưa cho bà D, thì trong đó có quyết định số 10193/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc. Khi đó, bà D mới biết căn nhà cất trên phần

đất đã có quyết định thu hồi. Bà D có yêu cầu vợ chồng bà H, ông T trả lại số tiền 650.000.000 đồng, nhưng vợ chồng bà H, ông T không đồng ý.

Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 10/6/2019 giữa bà H và bà D và bà D yêu cầu bà H và ông T trả lại cho bà D số tiền 650.000.000 đồng. Bà D không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng mua bán.

*Bị đơn là bà Trần Thị H trình bày:*

Bà H hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà D, khi thỏa T mua bán căn nhà thì bà H có nói phần đất này đã bị thu hồi một phần phía trước, nhưng cũng không có nói là đã nhận tiền đền bù hay chưa, phần còn lại chiều dài là 03m trên đó có căn nhà đang tranh chấp thì chưa bị thu hồi và bà D đồng ý mua căn nhà này. Phần đất này trước đây bà H cũng mua của người khác, chủ đất cũ cũng đưa ra thông tin là phần còn lại chiều dài là 03m chưa bị thu hồi. Vợ chồng bà H có nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng từ bà D. Còn việc vì sao không ra công chứng chuyển quyền thì khi mua bán bà H đã nói phần đất còn lại chưa thu hồi có chiều dài khoảng 03m, nên không chuyển quyền được chỉ lập Vi bằng. Bà Thu là chủ đất ban đầu, nên bà H yêu cầu bà Thu ký tên Vi bằng cho đảm bảo quyền lợi của bà D.

Hiện tại, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D. Bà H cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng, nếu yêu cầu của bà D được Tòa án chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Sỹ T1 trình bày:*

Ông Tài là chồng của bà D, ông Tài thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà D. Số tiền mua căn nhà của bà H, ông T là tài sản chung của vợ chồng, nhưng ông Tài yêu cầu tuyên trả cho bà D, nếu yêu cầu của bà D được Tòa án chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Triệu Đức L trình bày:*

Ông L là người giới thiệu để bà D mua nhà của vợ chồng bà H, ông T. Trước đó thì ông L không biết bà H, ông L chỉ biết một người môi giới tên là S (không rõ họ tên địa chỉ), S có môi giới lại là vợ chồng bà H, ông T cần bán nhà đất nêu trên, nên ông L có môi giới lại cho bà D mua căn nhà của bà H. Ngày 16/6/2019, bà D có nhờ ông L đưa giùm bà D số tiền 50.000.000 đồng cho ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đồng Phước T trình bày:*

Ông T là chồng bà H, ông T thống nhất với lời trình bày của bà H. Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T2 trình bày:*

Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18, thuộc khu phố T3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc trước đây là của vợ chồng bà Lê Thị T2, ông Nguyễn

Hữu H. Năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có quyết định thu hồi. Cách nay khoảng 02 năm thì bà Thu có chuyển nhượng lại cho ông T4 và ông H (không rõ họ tên, địa chỉ). Sau đó, ông T4 và ông H có chuyển nhượng lại cho ai thì bà T2 không biết. Ngày 15/7/2019, bà Trần Thị H có chở bà T2 đến Văn phòng Thừa phát lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H có nhờ bà T2 ký tên vào Vi bằng, nhưng bà T2 không có nhận số tiền 450.000.000 đồng từ bà D.

Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa T được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã quyết định như sau:

“Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 227; 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Các Điều 123; 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Tuyết D.

Vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Trần Tuyết D và bà Trần Thị H theo văn bản có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà, đất” đề ngày 10/6/2019.

Buộc bà Trần Thị H và ông Đồng Phước T cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Trần Tuyết D số tiền 650.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc bà Trần Tuyết D và ông Lê Sỹ T1 trả lại cho bà Trần Thị H và ông Đồng Phước T ngôi nhà có diện tích 10m x 3,5m cất trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu phố T3, thị trấn C, huyện C.

2. Về chi phí thẩm định: Buộc bà Trần Thị H và ông Đồng Phước T trả 300.000 đồng cho bà Trần Tuyết D.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 26 của 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.

Buộc bà Trần Thị H và ông Đồng Phước T phải chịu 300.000 đồng án phí tuyên vô hiệu hợp đồng và 30.000.000 đồng án phí trả lại số tiền 650.000.000 đồng cho bà D.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí 15.000.000 đồng cho bà Trần Tuyết D theo Biên lai thu tiền số 0002402 ngày 15/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 23/9/2020, bị đơn bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà H trình bày: Khi nhận tiền đặt cọc thì có đưa quyết định thu hồi đất cho người môi giới là ông L xem nên mới mua bán. Lý ra theo hợp đồng mua bán bằng giấy tay thì việc mua bán đã xong vì bà H cũng mua bằng giấy tay từ người khác nhưng do vụ việc kéo dài nên bà H đồng ý vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và trả lại cho bà D số tiền 650.000.000 đồng rồi bà D trả lại cho bà H căn nhà trên. Bà H xin trả dần chứ nếu trả một lần thì hiện tại chưa có khả năng trả.

Bà D trình bày: Khi mua căn nhà thì bà H không có nói cho bà D biết là thửa đất đã bị thu hồi. Khi bà D vào dọn dẹp lại căn nhà thì những người hàng xóm nói bà D là đất đã bị nhà nước thu hồi. Bà D có ra UBND xã để hỏi thì được trả lời là đất đã bị thu hồi nên mới khởi kiện đòi lại số tiền đã mua căn nhà là 650.000.000 đồng, bà D không đồng ý bà H trả dần số tiền trên mà trả một lần.

Ông L trình bày: Khi giới thiệu bà D mua thì ông cũng nghe bà H nói là đã thu hồi đất nhưng vẫn còn đất để xây nhà nên ông mới giới thiệu bà D mua căn nhà trên.

Ông Tài trình bày: Thống nhất ý kiến bà D.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Bà H chuyển nhượng cho bà D căn nhà theo giấy tay mua bán ngày 10/6/2019 được xây dựng trên thửa đất số 83. Tuy nhiên, ngày 17/12/2009 Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có Quyết định số 10049 về việc thu hồi 63m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 của hộ ông (bà) Nguyễn Hữu H để di dời khu vực có nguy cơ bị sạt lở công Trại Yên tại xã Tân Kim. Bà Lê Thị T2 là vợ ông Nguyễn Hữu H đã ký nhận tiền bồi thường, căn nhà bà H xây dựng cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở quy định: Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch:

*1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.*

.....

*d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.”.*

Như vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch căn nhà các bên thỏa thuận mua bán không đủ điều kiện để tham gia giao dịch. Cho nên có thể xác định giao dịch mua bán mà các bên thỏa thuận vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà D trả lại cho bà H và ông T căn nhà xây dựng trên thửa đất số 83, bà H và ông T trả lại cho bà D số tiền 650.000.000 đồng.

Do vậy, xét thấy kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bị đơn bà Trần Thị H kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của bà Trần Thị H về toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bà H thấy rằng:

[3.1] Giữa bà Trần Thị H với bà Trần Tuyết D có ký “Hợp đồng mua bán nhà, đất” đề ngày 10/6/2019 để bà D bán căn nhà có diện tích 10m x 3,5m xây dựng trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 (nay là tờ bản đồ số 53), loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Thanh Hà (nay là khu phố T3), xã Tân Kim (nay là thị trấn Cần Giuộc), huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Tại thời điểm xác lập giao dịch thì căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và thửa đất

số 83 đã bị thu hồi theo Quyết định số 10049/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc đối với hộ ông (bà) Nguyễn Hữu H.

[3.2] Tại Văn bản số 2563/UBND-NC ngày 02/6/2021 của UBND huyện Cần Giuộc cung cấp thông tin cho Tòa án đã xác định thửa đất số 83 đã bị thu hồi toàn bộ diện tích 63m<sup>2</sup> nhưng đã bị người dân tái lấn, chiếm xây dựng công trình trên thửa đất số 83 là vi phạm pháp luật. Theo Mảnh trích đo địa chính số 420-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 03/3/2021 thể hiện ngoài việc có căn nhà (khu A, B của mảnh trích đo) xây dựng trên thửa đất số 83 thì còn một căn nhà được xây dựng trên một phần thửa đất số 76 (khu C của mảnh trích đo) do Trạm Thủy nông huyện Cần Giuộc (nay là Trung tâm quản lý khai thác công trình thủy lợi tỉnh Long An) quản lý sử dụng. Văn bản số 891/TTQLKT-TCHCTV ngày 07/6/2021 của Trung tâm quản lý khai thác công trình thủy lợi tỉnh Long An gửi cho Tòa án cũng xác định ranh giới thửa đất số 76 đã bị người dân lấn chiếm rất nhiều và nằm ngoài hàng rào hiện hữu nên kiến nghị cơ quan chức năng xác định lại ranh giới để Trung tâm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3] Căn cứ điểm a và điểm d khoản 1 Điều 118 của Luật nhà ở.

Khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở quy định:

*“Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch*

*“1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;*

.....

*d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.”*

Bà H đã nhận chuyển nhượng căn nhà trên từ người khác rồi tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà D bằng giấy viết tay. Như vậy, căn nhà các bên thỏa T mua bán không đủ điều kiện để tham gia giao dịch nên giao dịch mua bán mà các bên thỏa T là vi phạm điều cấm của pháp luật và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, bà D trả lại cho bà H và ông T căn nhà xây dựng trên thửa đất số 83, đồng thời bà H và ông T cũng trả lại cho bà D số tiền 650.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Tuyết D là có căn cứ.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thay đổi kháng cáo, đồng ý vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và trả lại cho bà D số tiền 650.000.000 đồng nhưng xin trả dần thành nhiều lần. Bà D không đồng ý cho bà H trả dần, pháp luật cũng

không quy định việc trả dần nên ý kiến xin trả dần của bà H không được chấp nhận.

[4] Từ nhận định mục [3], không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[5] Về chi phí tố tụng ở Tòa án phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ là 11.200.000 đồng (đã nộp xong).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị H phải chịu theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7] Những nội dung khác trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H.

**1.** Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Các Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 26 của 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.

**1.1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Tuyết D.

Vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Trần Tuyết D và bà Trần Thị H theo văn bản có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà, đất” đề ngày 10/6/2019.

Buộc bà Trần Thị H và ông Đồng Phước T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Trần Tuyết D số tiền 650.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, 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 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc bà Trần Tuyết D và ông Lê Sỹ T1 trả lại cho bà Trần Thị H và ông Đồng Phước T căn nhà có diện tích 10m x 3,5m xây dựng trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 (nay là tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại khu phố T3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.



**1.2.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị H và ông Đồng Phước T có nghĩa vụ liên đới trả 300.000 đồng cho bà Trần Tuyết D.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, 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 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

**1.3.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị H và ông Đồng Phước T phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí tuyên vô hiệu hợp đồng và 30.000.000 đồng án phí trả lại số tiền 650.000.000 đồng cho bà D.

Hoàn trả cho bà Trần Tuyết D số tiền tạm ứng án phí 15.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002402 ngày 15/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

**2.** Về chi phí tố tụng ở Tòa án phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị H phải chịu toàn bộ là 11.200.000 đồng (đã nộp xong).

**3.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0002733 ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

**4.** Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

**5.** Bản án 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 T 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:**

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

**Đặng Văn Nhữ**