

Bản án số: 342/2019/DS-ST  
Ngày: 15-11-2019  
V/v tranh chấp hợp đồng dân  
sự về mua bán nhà ở

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Tố Nhân

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Huỳnh Công Nhân  
2. Bà Hồ Thị Lệ Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hoài Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng Gấm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2019/TLST- DS ngày 10/5/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 243/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 191/2019/QĐST- DS ngày 17/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Ngọc Huỳnh H, sinh năm 1988 (có mặt)  
Địa chỉ: Số A đường P, Phường S, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.  
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị A (có mặt).  
Địa chỉ: Số A đường P, Phường S, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh  
(Theo giấy ủy quyền số: 00000797/01TP/CCSCC/HĐGD ngày 23/01/2019 của Văn phòng công chứng Vương Mỹ Hằng, TPHCM).

Bị đơn: Ông Lê Tài Q, sinh năm 1978 (vắng mặt)  
Địa chỉ: Số A đường P, Phường S, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Kế T, sinh năm 1938 (vắng mặt)  
2. Bà Võ Thị B, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A đường P, Phường S, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2019, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 08/02/2018, bà H kí hợp đồng mua bán một phần của căn nhà (giấy tay) với ông Lê Tài Q để mua một phần căn nhà số KC 54/5/10, khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Với các nội dung sau:

Diện tích đất: 25,40m<sup>2</sup>, diện tích nhà: 60,69 m<sup>2</sup>; Giá: 1.070.000.000 đồng.

Thanh toán 2 lần: Lần 1 thanh toán ngay khi ký hợp đồng (ngày 08/02/2018) số tiền 100.000.000 đồng. Lần 2 thanh toán 970.000.000 đồng sau khi kí ủy quyền mua bán tại căn phòng công chứng (ngày 12/3/2018)

Khi ký hợp đồng mua bán nhà, ông Q đưa cho bà H xem bản photo các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN 05494/2003 do Ủy ban nhân dân quận 7 cấp ngày 28/11/2003 cho ông Nguyễn Kế T bà Võ Thị B; Hợp đồng ủy quyền của ông Thiện bà Bạc cho ông Lê Tài Q số công chứng 17- 02297, quyền số 01 ngày 28/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Hội Nhập. Bà H thắc mắc giấy tờ nhà ghi tên ông Thiện bà Bạc tại sao lại ghi ông Q được ủy quyền thì ông Q trả lời, ông Thiện bà Bạc đã bán cho ông và đã bỏ nhà đi từ lâu nên ông Q ghi là ủy quyền để giống với hợp đồng ủy quyền. Bà H yêu cầu ghi địa chỉ của ông Thiện bà Bạc để tiện liên lạc nhưng ông Q bảo không biết nên không ghi. Bà H yêu cầu xem bản chính các giấy tờ, thì ông Q nói là không mang theo để đến ngày công chứng ủy quyền sẽ mang cho công chứng kiểm tra. Do cần chỗ ở và tin vào sự khẳng định chịu trách nhiệm mua bán căn nhà của ông Q nên bà H đồng ý trả cho ông số tiền 100.000.000 đồng ngay sau khi kí hợp đồng (ngày 08/02/2018), hai bên có làm giấy tay giao nhận tiền.

Sau đó bà H gọi điện và nhắn tin cho ông Q để nói về việc giao số tiền còn lại và hẹn ngày ra công chứng nhưng không nhận được sự phản hồi của ông Q và bà H biết được ông Q đã bán căn nhà này cho người khác với giá cao hơn giá bán cho bà H từ cuối tháng 2/2018.

Nên bà H khởi kiện ông Lê Tài Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đã ký ngày 08/2/2018. Buộc ông Q trả số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Q trả cho bà H là 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thiện bà bạc vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời khai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác nhận rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Q bồi thường số tiền 100.000.000 đồng; Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Q trả lại số tiền đã 100.000.000 đồng và tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Tài Q và bà Ngô Ngọc Huỳnh H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký, đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vi phạm quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và ông Q có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 100.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu buộc ông Q bồi thường cho bà H số tiền 100.000.000 đồng

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bị đơn ông Q bồi thường thiệt hại, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán nhà ở”. Do bị đơn ông Q cư trú tại Quận 7 và đối tượng tranh chấp là bất động sản ở trên địa bàn Quận 7 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét xử vắng mặt đương sự:

[1.1] Ông Q đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án; 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; Quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa. Mặt khác, ông Q có nơi đăng ký thường trú tại địa chỉ số 38E, đường số 33, khu phố 3, phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo trả lời xác minh của Công an phường Tân Kiểng, Quận 7 tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 238/2019/QĐ-CCTLCC ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7 thì, ông Lê Tài Q có hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhưng đi đâu không rõ.

Do đó căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và theo hướng dẫn tại Điều 5 và 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì, “...trường hợp người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện nhưng họ không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nơi cư trú làm cho người khởi kiện không biết nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ với người khởi kiện... thì Tòa án giải quyết theo thủ tục chung”. Như vậy, ông Q đã thay đổi chỗ ở mà không thông báo cho nguyên đơn biết là cố tình che giấu địa chỉ và trốn tránh nghĩa vụ đối với nguyên đơn.

[1.2] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp thì ông Nguyễn Kế T bà Võ Thị B có địa chỉ tại số KC 21 khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng theo trả lời xác minh ngày 06/8/2019 của Công an phường Tân Thuận Tây, Quận 7 thì ông Thiện bà Bạc có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng bán nhà đi từ tháng 6/2017, hiện cư trú tại địa chỉ 2295/8/8 Huỳnh Tấn Phát, Tổ 17, kP7, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè. Theo trả lời xác minh ngày 24/9/2019 của Công an Thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè thì ông Thiện bà Bạc không có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 2295/8/8 Huỳnh Tấn Phát, Tổ 17, kP7, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè và không thực tế cư trú tại địa phương. Như vậy có cơ sở để xác định nơi cư trú cuối cùng ông Thiện bà Bạc tại địa chỉ số KC 21 khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, căn cứ quy định nêu trên, Tòa án tiến hành niêm yết và giải quyết theo thủ tục chung.

Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự Lê Tài Q, Nguyễn Kế T, Võ Thị B.

[2] Đánh giá chứng cứ vụ án:

Tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.* Và khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.* Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các tài liệu, văn bản tố tụng cho ông Q, ông Thiện và bà Bạc, nhưng ông Q, ông Thiện và bà Bạc vắng mặt không lý do, không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến hay có yêu cầu gửi cho Tòa án theo quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét về hình thức của hợp đồng:

[3.1] Căn cứ hợp đồng mua bán một phần của căn nhà ngày 08/02/2018 giữa nguyên đơn bà H và bị đơn ông Q được lập bằng văn bản (không có công chứng, chứng thực) có cơ sở để xác định giữa bà H và ông Q có xác lập hợp đồng mua bán tài sản là nhà ở theo quy định tại Điều 430 Bộ luật dân sự năm 2015. Hợp đồng mua bán một phần của căn nhà ngày 08/2/2018 giữa bà H và ông Q được lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực là trái với quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

[3.2] Mặt khác, phần nội dung của hợp đồng ngày 08/02/2018 thể hiện, tại Điều 1 của hợp đồng thể hiện: “Bên A (ông Q) đồng ý bán cho bên B (bà H) căn nhà số KC 54/5/10, khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; có diện tích đất 25,40m<sup>2</sup>; diện tích nhà: 60,69m<sup>2</sup> (kèm theo giấy chứng nhận số 05494/2003 do Ủy ban nhân dân quận 7 cấp ngày 28/11/2003 (căn số 02)”. Theo quy định tại Quyết định số: 33/2014/QĐ-UBND, ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về diện tích tối thiểu được tách thửa, đối với khu vực Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì trên đất có nhà hiện hữu là 50m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét. Như vậy diện tích đất trong hợp đồng ngày 08/02/2018 không được tách thửa, nên không đủ cơ sở để mua bán. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN 05494/2003 do Ủy ban nhân dân quận 7 cấp ngày 28/11/2003 cho ông Nguyễn Kế T bà Võ Thị B thì diện tích nhà mà ông Q bán cho bà H không giống với thông tin ghi trên Giấy chứng nhận, cụ thể tại trang đầu thể hiện:

Mục II –Thực trạng nhà ở, đất ở

a/ Nhà ở

Địa chỉ: KC 54/5/10, khu phố 3, phường Tân Thuận Tây, Quận 7

Tổng diện tích sử dụng: 72.2m<sup>2</sup>

Diện tích xây dựng: 72.2 m<sup>2</sup>

...

b/ Đất ở

Thửa đất số:176-118

Tờ bản đồ: 2a (sơ đồ nền)

Diện tích: 88.0 m<sup>2</sup>

Hình thức sử dụng: Riêng 88.0 m<sup>2</sup>

Tại trang thứ hai: Mục IIc/ sơ đồ: thể hiện một căn nhà liền vách, không thể hiện căn số 1, căn số 2...

Qua đó cho thấy khi ký hợp đồng ngày 08/02/2018 bà H đã biết rõ phần diện tích nhà muốn mua không giống với diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận nêu trên, nhưng bà H vẫn ký hợp đồng và giao tiền cho ông Q. Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng như lời trình bày tại các bản tự khai, và tại phiên tòa bà H thừa nhận chỉ có một giấy chứng nhận nêu trên mà không còn giấy chứng nhận nào khác. Điều đó cho thấy những thông tin hai bên mua bán thỏa thuận trong hợp đồng ngày 08/02/2018 là không có cơ sở. Tại thời điểm bà H mua một phần căn nhà nêu trên, thì phần diện tích mua bán đó chưa được cấp giấy chứng nhận chủ quyền là không đúng quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch “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, ...”.

[3.3] Ngoài ra, khi ký hợp đồng ngày 08/02/2018, ông Q đưa bà H xem hợp đồng ủy quyền của ông Thiện bà Bạc ký ủy quyền cho ông Q số công chứng 17-02297, quyển số 01 ngày 28/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Hội Nhập, để chứng minh việc ông Q không phải là chủ sở hữu căn nhà đang được bán nhưng có sự ủy quyền hợp pháp từ chủ sở hữu căn nhà này là ông Thiện bà Bạc.

Xét nội dung Hợp đồng ủy quyền, tại trang 1 của hợp đồng thể hiện:

Điều 1. Nội dung ủy quyền

“Bằng văn bản này bên A (ông Thiện bà Bạc) ủy quyền cho bên B (ông Q) thay mặt và nhân danh bên A liên hệ với Cơ quan tài nguyên và Môi trường TP.HCM, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 7, Chi cục thuế Quận 7, các cơ quan có thẩm quyền, các cá nhân và tổ chức hữu quan để làm các thủ tục sau:

1. Liên hệ với các cơ quan chức năng, các cá nhân và tổ chức hữu quan để làm thủ tục hoàn công công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng..... Nộp và nhận hồ sơ cập nhật đăng ký biến động hoặc xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến việc xây dựng mới, nhận bản chính Giấy chứng nhận chủ quyền khi được cơ quan có thẩm quyền cấp cho bên A...

2. Sau khi nhận được bản chính Giấy chứng nhận chủ quyền, bên B được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho tài sản của bên A đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên theo đúng quy định pháp luật...”.

Mặt dù trong nội dung giấy ủy quyền thể hiện ông Q được quyền bán căn nhà của ông Thiện bà Bạc nhưng với điều kiện nhà phải được hoàn công, phải ...sau khi nhận được bản chính Giấy chứng nhận chủ quyền,... Nhưng khi ký hợp đồng ngày 08/02/2018, ông Q đưa cho bà H xem bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN 05494/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 28/11/2003 cho ông Nguyễn Kế T bà Võ Thị B, chứng tỏ lúc mua bán một phần căn nhà thì hồ sơ pháp lý của căn nhà chưa được cập nhật, vẫn thể hiện diện tích nhà là 72.2 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận được cấp năm 2003, nghĩa là ông Thiện bà Bạc chưa được cấp giấy mới cho chủ quyền căn nhà này. Nhưng ông Q vẫn cố tình làm giấy tay bán nhà cho bà H, và bà H trong khi đang cần tìm nhà để ở đã không kịp tìm hiểu

thông tin về căn nhà mà đã quyết định mua và trả tiền cho ông Q. Như vậy chưa đủ điều kiện để hai bên ký hợp đồng mua bán, nhưng hai bên vẫn ký và giao tiền.

Tại phiên tòa bà H xác nhận vì muốn mua nhà nên trả tiền mua nhà và biết rõ diện tích nhà mua khác với diện tích của Giấy chủ quyền nhà nhưng vì niềm tin và không rành câu chữ pháp luật nên ký hợp đồng mua bán nhà chứ không phải đặt cọc. Sau đó biết ông Q bán cho người khác và có liên lạc được với ông Q, ông Q nói thôi bỏ đi ông Q sẽ trả lại số tiền 50.000.000 đồng nhưng bà H không đồng ý vì ý định là phải mua được căn nhà này còn nếu không bán nữa thì ông Q phải trả đủ số tiền 100.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy hai bên mua bán đều biết rõ nhà không bán được, nhà không đủ diện tích tối thiểu để cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán nhà không có công chứng, chứng thực là hai bên đều có lỗi trong việc mua bán này. Nên hợp đồng mua bán nhà ngày 08/02/2018 giữa ông Q và bà H vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

*1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*

*b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*

*c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*

*2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.*

Vì hợp đồng vô hiệu nên hai bên trả cho những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 131 về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

*1. 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 giao dịch được xác lập.*

*2. 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.*

Do đó có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 08/02/2018 giữa bà H với ông Q là vô hiệu, buộc ông Q có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu của bà H buộc ông Q bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Q phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 131, 357, 430, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 118, 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Ngọc Huỳnh H về việc yêu cầu ông Lê Tài Q bồi thường số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Ngọc Huỳnh H.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/02/2018 (không có công chứng, chứng thực) giữa bà Ngô Ngọc Huỳnh H với ông Lê Tài Q là vô hiệu.

2.2. Buộc bị đơn ông Lê Tài Q có trách nhiệm trả lại cho bà Ngô Ngọc Huỳnh H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông Lê Tài Q phải chịu.

3.2. Trả lại cho nguyên đơn bà Ngô Ngọc Huỳnh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 0031037 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp 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

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 TP.HCM;
- VKSND Q.7;
- Chi cục THADS Q.7;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Tố Nhân**