

Bản án số: 484/2024/DSPT
Ngày: 29/5/2024
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và mua bán nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị Hòa

2. Ông Lê Ngọc Tường

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 4 và ngày 22, 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số 220/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc:
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 804/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa
án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1346/2024/QĐPT-DS ngày 15
tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4244/2024/QĐ-HPT ngày
04 tháng 4 năm 2024; Quyết định tạm ngừng số: 5614/2014 ngày 26/4/2024
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lưu Thị T, sinh năm: 1992 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số I khu phố H, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Vương Q, sinh
năm: 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: Số E, Quốc lộ A, ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí
Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Văn L, sinh năm: 1942 (Xin vắng mặt);

2.2. Ông Bùi Thanh L1, sinh năm 1972 (Xin vắng mặt);

2.3. Bà Bùi Thị Hồng N, sinh năm 1975 (Xin vắng mặt)

2.4. Ông Bùi Thanh P, sinh năm 1977 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5 Bà Bùi Ngọc P1, sinh năm 1962 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Bùi Ngọc T1, sinh năm 1964 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Bùi Thị T2, sinh năm 1966 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số F ấp C, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1968 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp H, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Bùi Thị Ngọc M, sinh năm 1970 (chết ngày 30/7/2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

- Ông Trần Văn P2, sinh năm 1972 (Xin Vắng mặt);

- Cháu Trần Ngọc Như Ý, sinh năm 2007;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ý: Ông Trần Văn P2, sinh năm 1972 (Xin Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Thanh N1, sinh năm: 1981 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số I khu phố H, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Võ Hồng Quỳnh N2, sinh năm: 2001 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A tổ A, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trẻ Võ Tuấn A, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Tuấn A1: Bà Bùi Thị Hồng N, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A tổ A, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được - nguyên đơn bà Lưu Thị T có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Vương Q trình bày:

Ngày 27/4/2017 bà Lưu Thị T và ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh L1, bà Bùi Thị Hồng N, ông Bùi Thanh P, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị T2, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Ngọc M có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán căn nhà tọa lạc trên quyền sử dụng đất thuộc thửa 1028, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Văn L tại ấp T, xã T, huyện H với giá mua bán 2.450.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc tổng cộng 1.699.000.000 đồng cho phía bị đơn nhận cụ thể theo các biên nhận đã nộp kèm theo đơn khởi kiện. Do căn nhà chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, nên hai bên thỏa thuận khi làm xong thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà rồi mới tiến hành công chứng sang tên sẽ giao hết số tiền còn lại, về trách nhiệm làm giấy tờ là bên ông L và các con ông L có trách nhiệm làm giấy tờ chứ không phải bà T. Tuy nhiên, trong quá trình tiến hành thủ tục phân chia di

sản thừa kế thì phía bị đơn không thống nhất thực hiện, nên phát sinh tranh chấp. Nay bà **T** yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 giữa bà **T** và 09 bị đơn, buộc phía bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc là 1.699.000.000 đồng.

Ngày 27/5/2021, bà **T** thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà bị đơn đã ký với bà **T** ngày 27/4/2017; Khi bị đơn thực hiện việc giao nhà và đất để bà **T** đăng bộ sang tên thì bà **T** sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn.

Cụ thể:

+ Yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thực hiện hợp đồng đặt cọc mà bị đơn đã ký với bà **Lưu Thị T** ngày 27/04/2017.

+ Theo văn bản giao dịch nhà và đất ở mà hai bên đã ký kết ngày 27/04/2017 và theo khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015, thì bà **Lưu Thị T** sẽ thanh toán thêm cho bị đơn số tiền là 1.867.860.000 đồng tương ứng với 45m² còn lại, cụ thể như sau:

Đến thời điểm này bà **Lưu Thị T** đã thanh toán cho bên bị đơn tổng số tiền là 1.699.000.000 đồng, trên tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.450.000.000 đồng.

Theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 107982/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 25/02/2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - **Sở TNMT Thành phố H** toàn bộ diện tích nhà và đất có tổng diện tích là 155,8 m², trong đó có 10,8 m² tại vị trí số 5 thuộc thửa 1029 Tờ bản đồ số 35 do chồng bà **Lưu Thị T** mua giấy tay của bà **Nguyễn Thị C** với số tiền là 80.000.000 đồng theo Giấy bán đất thổ cư ký ngày 30/06/2017 do ông **Bùi Thanh P** giới thiệu và làm chứng (đính kèm theo Giấy bán đất thổ cư ký ngày 30/06/2017).

Do đó, diện tích còn lại thuộc quyền sử dụng của bên bị đơn là 145m², thuộc thửa 1029 tờ bản đồ số 35. Đây chính là diện tích nhà đất thực tế mà bên bị đơn đã bán cho bà **Lưu Thị Thanh**. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/04/2017, thì trung bình mỗi m² tại thời điểm hai bên ký kết đặt cọc chuyển nhượng, sẽ có giá trị tương đương là 16.897.000 đồng (Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng: 145m²).

Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 và tính đến thời điểm này thì bà **Lưu Thị T** đã thanh toán cho bên bị đơn số tiền tương đương với 100 m² (1.699.000.000 đồng : 16.897.000 đồng/m²), diện tích đất còn lại và chưa thanh toán là 45m².

Theo chứng thư thẩm định giá thì bà **Lưu Thị T** sẽ thanh toán cho thêm bên bị đơn với số tiền 1.867.860.000 đồng. Đề nghị Toà công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 27/04/2017.

Nếu bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì phải trả lại cho bà **Lưu Thị T** số tiền là 4.432.508.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn L có đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thị Thành Đ trình bày:

Ngày 27/4/2017, ông L và các con là ông Bùi Thanh P, ông Bùi Thanh L1, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị T2, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Ngọc M có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lưu Thị T để thỏa thuận bán nhà đất thuộc thửa 1028, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03031/QSĐĐ/12.10.1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/10/1998 cho ông L đứng tên, nhà đất tọa lạc tại số A ấp T, xã T, huyện H, giá mua bán là 2.450.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào ngày 04/4/2018 bà T lại khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nói trên. Qua rất nhiều lần thay đổi, ngày 29/12/2021 phía nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017, nhưng giá chuyển nhượng sẽ thay đổi, cụ thể sẽ áp dụng theo giá năm 2017 và năm 2021 như sau: Đối với số tiền nguyên đơn đã đặt cọc trước đó cho bị đơn là 1.699.000.000 đồng sẽ căn trừ vào diện tích đất theo giá năm 2017, số diện tích đất còn lại sau khi căn trừ sẽ thanh toán theo giá năm 2021.

Do không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông L đã có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 27/4/2017 do nguyên đơn vi phạm hợp đồng, nên số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng sẽ thuộc sở hữu của bị đơn. Đồng thời, việc nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc đã gây ra thiệt hại cho bị đơn số tiền 850.000.000 đồng, đây là số tiền do bị đơn bỏ ra để đặt cọc mua căn nhà khác, nhưng do bà T không mua nhà của bị đơn nên bị đơn không có tiền thanh toán cho bên thứ 3.

- Bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn về nội dung tính theo giá chuyển nhượng, nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng phải theo giá thị trường hiện nay; Theo thỏa thuận thì nguyên đơn là người thực hiện thủ tục chuyển quyền sau khi hai bên đặt cọc, do vậy bên bị đơn cũng đã giao giấy tờ cho nguyên đơn, nguyên đơn không làm thủ tục chuyển quyền được vì cho rằng phía bị đơn không thống nhất trong thủ tục phân chia di sản thừa kế là không có cơ sở. Bị đơn đã rất hỗ trợ cho nguyên đơn trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền, lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được không phải do bị đơn, nên theo thỏa thuận nếu hợp đồng bị hủy thì số tiền đặt cọc thuộc sở hữu của bị đơn. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, bị đơn tin tưởng hoàn toàn rằng nguyên đơn sẽ mua căn nhà của mình, nên khi bán căn nhà cho nguyên đơn bị đơn đã đặt cọc mua một căn nhà khác. Tuy nhiên, vì nguyên đơn không thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng ngày 27/4/2017, nên bị đơn đã phải bồi thường cho bên thứ 3.

Do vậy, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại phát sinh là 850.000.000 đồng.

Bà Đ với tư cách đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà N, bà T2, bà H, ông P2: Thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu phản tố của ông L.

Bị đơn bà Bùi Thị P3 trình bày: Vào tháng 4/2017 ông L và ông L1, ông P, bà P3, bà T1, bà T2, bà H, bà M có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lưu Thị T

để bán nhà đất thuộc thửa 1028, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03031/QSDD/12.10.1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/10/1998 do ông L đứng tên, nhà đất tọa lạc tại số A ấp T, xã T, huyện H, giá mua bán là 2.450.000.000 đồng và bà T hứa khi nào làm xong thủ tục sẽ thanh toán số tiền còn lại, nhưng bà T không thanh toán. Bà P3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và có ý kiến: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 27/4/2014 do bà T vi phạm hợp đồng, nên số tiền cọc 1,3 tỷ đồng sẽ thuộc sở hữu của bị đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông L, bà P3 hoàn toàn nhất trí với yêu cầu của ông L và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh N1 trình bày: Vào ngày 27/4/2017, ông N1 và bà T có ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số A ấp T, xã T, huyện H với giá 2.450.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, vợ chồng ông N1 đã đặt cọc 1.300.000.000 đồng cho phía bên bán, bao gồm ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh P và những người trong gia đình. Sau đó, vợ chồng ông N1 tiếp tục đặt cọc cho ông L, ông P số tiền 390.000.000 đồng gồm các đợt sau:

Ngày 11/5/2017: 80.000.000 đồng;

Ngày 12/5/2017: 20.000.000 đồng;

Ngày 20/12/2017: 200.000.000 đồng;

Và các lần tiếp theo là 9.000.000 đồng.

Thời hạn để hai bên làm thủ tục mua bán tại Phòng công chứng là 135 ngày tính từ ngày 27/4/2017. Tuy nhiên, sau thời hạn trên thủ tục giấy tờ vẫn chưa hoàn tất, nên ông N1 yêu cầu bên bán giao giấy tờ (phiếu hẹn hồ sơ) đồng thời hỗ trợ làm giấy tờ cho hoàn tất ông N1 sẽ giao số tiền còn lại, nhưng bên bán không đồng ý. Nay ông N1 thống nhất ý kiến yêu cầu khởi kiện của bà T và ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Võ Hồng Quỳnh N2, trẻ Võ Tuấn A có người đại diện hợp pháp là bà Bùi Thị Hồng N và người làm chứng ông Nguyễn Văn H1. Tất cả đều vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 804/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Thanh .

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông L về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 giữa bà Lưu Thị T và ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh L1, bà Bùi Thị Hồng N, ông Bùi Thanh P, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị T2, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Ngọc M (bà M chết ngày 30/7/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M là ông Trần Văn P2, trẻ Trần Ngọc Như Ý).

[3]. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 giữa bà Lưu Thị T và ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh L1, bà Bùi Thị Hồng N, ông Bùi Thanh P, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị T2, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Ngọc M (bà M chết ngày 30/7/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà

M là ông Trần Văn P2, trẻ Trần Ngọc Như Ý) về việc mua bán đối với nhà đất tọa lạc tại số A tổ A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 107982/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 25/02/2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03031/QSĐĐ/12.10.1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/10/1998 cho ông Bùi Văn L.

[4]. Buộc ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh L1, bà Bùi Thị Hồng N, ông Bùi Thanh P, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị T2, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Ngọc M (bà M chết ngày 30/7/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M là ông Trần Văn P2, trẻ Trần Ngọc Như Ý) có trách nhiệm trả cho bà Lưu Thị T, ông Võ Thanh N1 số tiền 4.202.007.655 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông L, ông L1, bà N, ông P, bà T1, bà T2, bà H, bà P1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M là ông Trần Văn P2, trẻ Trần Ngọc Như Ý vẫn chưa trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án nêu trên theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn L về việc buộc nguyên đơn mất cọc 1.300.000.000 đồng và yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại phát sinh là 850.000.000 đồng.

[6]. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 320.000.000 đồng tương đương đối với 10,8 m² mà phía nguyên đơn mua của bà Nguyễn Thị C.

[7]. Tiếp tục duy trì quyết định khẩn cấp tạm thời số 44/2018/QĐ-BPKCTT ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/10/2023, các bị đơn ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh L1, bà Bùi Thị Hồng N, ông Bùi Thanh P, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị T2, bà Bùi Thị Kim H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh L1, bà Bùi Thị Hồng N, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị T2, bà Bùi Thị Kim H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn bà Lưu Thị T có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Vương Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Bùi Thanh P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Lưu Thị T có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Vương Q yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn Bùi Thanh P đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ các chứng cứ mà phía bị đơn đã cung cấp, không cho phía bị đơn được trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa có đủ cơ sở để xác định.

Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 03031/QSĐĐ/12/10/1998 thì căn nhà trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu nên việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không đúng quy định vì đối tượng không thể thực hiện được.

Ngoài ra, tại thời điểm đặt cọc cũng như đến giai đoạn nguyên đơn đưa tiền tiếp để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, thì nhà đất ông L và các con chưa tiến hành khai nhận di sản thừa kế (vợ ông L chết). Bà T biết được nhà đất chưa đứng tên chủ sử dụng là ông L và các con nhưng vẫn tiến hành đặt cọc và tiến hành giao tiền thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng.

Bản án số 631/2018/DSST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thể hiện cùng thửa đất đang tranh chấp trên thì ngày 24/7/2017 Tòa án thụ lý vụ án bà Nguyễn Thị Tuyết N3 kiện ông L, vụ án này bà Lưu Thị T tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Các bên biết đất đang có tranh chấp nhưng vẫn tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc và tiếp tục giao tiền để thực hiện việc chuyển nhượng. Như phân tích trên thì các bên có lỗi ngang nhau làm cho Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Bản án sơ thẩm nhận định lỗi hoàn toàn thuộc bị đơn, do bị đơn không cung cấp được giấy tờ về hàng thừa kế của bà T3 là không phù hợp, bởi vì thời điểm này các bên đều biết ông L và các con chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp, bà T biết mà vẫn tiến hành chuyển nhượng, nên việc nhận định lỗi thuộc về bị đơn là không phù hợp.

Giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu: Căn cứ b.1. điểm b Điều 2.4 của mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 16/4/2003 “Nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại”.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn gồm các ông, bà: Bùi Văn L, Bùi Thanh L1, Bùi Thị Hồng N, Bùi Thanh P, Bùi Ngọc P1, Bùi Ngọc T1, Bùi Thị T2, Bùi Thị Kim H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 804/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh như nhận định trên.

- Án phí dân sự sơ thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm các bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của các bị đơn gồm ông **Bùi Văn L**, ông **Bùi Thanh L1**, bà **Bùi Thị Hồng N**, ông **Bùi Thanh P**, bà **Bùi Ngọc P1**, bà **Bùi Ngọc T1**, bà **Bùi Thị T2**, bà **Bùi Thị Kim H** làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn ông **Bùi Văn L**, ông **Bùi Thanh L1**, bà **Bùi Thị Hồng N**, bà **Bùi Ngọc P1**, bà **Bùi Ngọc T1**, bà **Bùi Thị T2**, bà **Bùi Thị Kim H**, ông **Trần Văn P2**, cháu **Trần Ngọc Như Ý** (có ông **P2** đại diện theo pháp luật) có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Võ Thanh N1**, bà **Võ Hồng Quỳnh N2**, trẻ **Võ Tuấn A** (có bà **Bùi Thị Hồng N** đại diện theo pháp luật) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2, khoản 3, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Về nội dung:

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 27/4/2017 giữa nguyên đơn bà **Lưu Thị T** với các bị đơn ông **Bùi Văn L**, ông **Bùi Thanh L1**, bà **Bùi Thị Hồng N**, ông **Bùi Thanh P**, bà **Bùi Ngọc P1**, bà **Bùi Ngọc T1**, bà **Bùi Thị T2**, bà **Bùi Thị Kim H**, bà **Bùi Thị Ngọc M** (đã chết ngày 30/7/2020 theo giấy trích lục khai tử số 78/TLKT ngày 04/8/2020 của Ủy ban nhân dân xã T), hai bên thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà, đất số 154/1 tổ A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03031/QSDD/12.10.1998 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/10/1998 cho ông **Bùi Văn L**, có diện tích 155,8 m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 107982/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 25/02/2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H với số tiền là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng.

Tuy nhiên, theo yêu cầu của phía bị đơn, nên nguyên đơn đã đặt cọc 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng và sau đó đã giao cho ông **L** và các con của ông **L** thêm nhiều lần với số tiền tổng cộng là 1.699.000.000 (Một tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu) đồng. Hiện nay, nhà đất trên vẫn đang do các bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng.

Xét kháng cáo của các bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, không triệu tập những người làm chứng, nhận định bản án một cách phiến diện, không khách quan, không đúng với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất tại thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 10 có địa chỉ số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, cũng như đến giai đoạn nguyên đơn tiếp tục đưa tiền để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, thì nhà đất ông L và các con chưa tiến hành khai nhận di sản thừa kế (vợ ông L chết), nhà đất trên chỉ mới được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất cho ông Bùi Văn L, còn phần nhà chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu. Bà T biết được nhà đất chưa đứng tên chủ sử dụng là ông L và các con ông L, nhưng vẫn tiến hành đặt cọc và tiến hành giao tiền thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 135 ngày để thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở. Sau khi có Giấy chứng nhận các bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong quá trình nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, do năm 2016 bị đơn ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đang tranh chấp cho bà Nguyễn Tuyết N3 và đã nhận 160.000.000 đồng tiền cọc. Trong quá trình đang thực hiện hợp đồng với bà N3, thì ông L lại tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất này cho bà Lưu Thị T, nên bà N3 đã khởi kiện ông L tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo bản án số 631/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 và quyết định số 628/2019/QĐ-PT ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đang có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân huyện H không cấp Giấy chứng nhận cho ông L và các đồng thừa kế. Mặt khác, khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017, các bên đều biết phần nhà trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở, nên việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không đúng quy định, vì đối tượng không thể thực hiện được, nhưng các bên vẫn ký hợp đồng giao dịch là đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Qua đó xác định hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 giữa các bị đơn với nguyên đơn là vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét, nguyên đơn cho rằng việc bị đơn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là do lỗi của bị đơn trong quá trình đang thực hiện hợp đồng với bà N3, lại tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được giấy tờ về hàng thừa kế của bà T3 là chưa đúng. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án giữa bà N3 với bị đơn, nguyên đơn cũng được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, biết được nhà đất đang tranh chấp chỉ mới được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất, còn phần nhà chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu, nhưng vẫn tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc và tiếp tục giao tiền để thực hiện việc chuyển nhượng. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Căn cứ phần b.1. điểm b Điều 2.4 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 16/4/2003 “Nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại”.

Theo chứng thư thẩm định giá số 0712/2022/CT-VATC ngày 27/7/2022 của Công ty thẩm định giá và DVTS Toàn Cầu VATC thì giá trị nhà đất đang tranh chấp là 6.541.000.000 đồng. Nhà đất các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng, bà T đã thanh toán một phần 1.699.000.000 đồng tương đương 69%. Như vậy, thiệt hại được tính như sau:

$6.541.000.000 \text{ đồng} - 2.450.000.000 \text{ đồng} = 4.091.000.000 \text{ đồng} \times 69\% = 2.822.790.000 \text{ đồng} : 2 = 1.411.395.000 \text{ đồng}$ (đây là số tiền thiệt hại mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn). Do đó, cần buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn $1.699.000.000 \text{ đồng} + 1.411.395.000 \text{ đồng} = 3.110.395.000 \text{ đồng}$.

Xét, ông P kháng cáo cho rằng trong quá trình hai bên thực hiện việc mua bán, thì phía bị đơn đã đặt cọc 500.000.000 đồng để mua căn nhà của ông Nguyễn Văn H1 tại Quận A. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã gửi giấy triệu tập cho ông H1 qua đường bưu điện theo địa chỉ mà phía bị đơn cung cấp, nhưng ông H1 không tới tòa án làm việc, nên tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ để xem xét là có cơ sở.

Xét kháng cáo của ông P yêu cầu đưa một số người vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng, thấy rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng cho đến nay thì nhà đất đang tranh chấp do ông L, bà N3 và các con của bà N3 đang trực tiếp quản lý, sử dụng, không có ai khác vào ở. Do đó, không cần thiết phải đưa những người mà ông P yêu cầu vào tham gia tố tụng như án sơ thẩm đã nhận định là có căn cứ.

Xét, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận, nên các bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn ông Bùi Văn L, ông Bùi Thanh L1, ông Bùi Thanh P, bà Bùi Thị Hồng N, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị T2, bà Bùi Thị Kim H;

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 131; Điều 360; Điều 363; Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng điểm b Điều 2.4 của mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 16/4/2003;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà **Lưu Thị Thanh**.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Bùi Văn L** về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 giữa bà **Lưu Thị T** và ông **Bùi Văn L**, ông **Bùi Thanh L1**, bà **Bùi Thị Hồng N**, ông **Bùi Thanh P**, bà **Bùi Ngọc P1**, bà **Bùi Ngọc T1**, bà **Bùi Thị T2**, bà **Bùi Thị Kim H**, bà **Bùi Thị Ngọc M** (chết ngày 30/7/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **M** là ông **Trần Văn P2**, trẻ **Trần Ngọc Như Ý**).
3. Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 giữa bà **Lưu Thị T** và các ông, bà **Bùi Văn L**, **Bùi Thanh L1**, **Bùi Thị Hồng N**, **Bùi Thanh P**, **Bùi Ngọc P1**, **Bùi Ngọc T1**, **Bùi Thị T2**, **Bùi Thị Kim H**, **Bùi Thị Ngọc M** (chết ngày 30/7/2020, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông **Trần Văn P2**, trẻ **Trần Ngọc Như Ý**) về việc mua bán đối với nhà đất tọa lạc tại 154/1 **tổ A ấp T**, **xã T**, **huyện H**, **Thành phố Hồ Chí Minh** theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 107982/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 25/02/2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03031/QSĐĐ/12.10.1998 do **Ủy ban nhân dân huyện H** cấp ngày 28/10/1998 cho ông **Bùi Văn L** vô hiệu.
4. Buộc ông **Bùi Văn L**, ông **Bùi Thanh L1**, bà **Bùi Thị Hồng N**, ông **Bùi Thanh P**, bà **Bùi Ngọc P1**, bà **Bùi Ngọc T1**, bà **Bùi Thị T2**, bà **Bùi Thị Kim H**, bà **Bùi Thị Ngọc M** (chết ngày 30/7/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **M** là ông **Trần Văn P2**, trẻ **Trần Ngọc Như Ý**) có trách nhiệm trả cho bà **Lưu Thị T**, ông **Võ Thanh N1** số tiền 3.110.395.000 (Ba tỷ một trăm mười triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn) đồng.
- Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông **L**, ông **L1**, bà **N**, ông **P**, bà **T1**, bà **T2**, bà **H**, bà **P1**, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **M** là ông **Trần Văn P2**, trẻ **Trần Ngọc Như Ý** vẫn chưa trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án nêu trên, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.
5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Bùi Văn L** về việc buộc nguyên đơn mất cọc 1.300.000.000 đồng và yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại phát sinh là 850.000.000 đồng.
6. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 320.000.000 đồng tương đương đối với 10,8 m² mà phía nguyên đơn mua của bà **Nguyễn Thị C**.
7. Tiếp tục duy trì quyết định khẩn cấp tạm thời số 44/2018/QĐ-BPKCTT ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Lưu Thị T** phải chịu 31.664.506 đồng (Ba mươi một triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn năm trăm lẻ sáu) đồng.

Hoàn trả cho bà **Lưu Thị T** số tiền tạm ứng án phí 49.980.000 đồng (Bốn mươi chín triệu chín trăm tám mươi ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số AA/2017/0018217 ngày 27/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông **Bùi Văn L**, ông **Bùi Thanh L1**, bà **Bùi Thị Hồng N**, ông **Bùi Thanh P**, bà **Bùi Ngọc P1**, bà **Bùi Ngọc T1**, bà **Bùi Thị T2**, bà **Bùi Thị Kim H**, bà **Bùi Thị Ngọc M** (chết ngày 30/7/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **M** là ông **Trần Văn P2**, trẻ Trần Ngọc Như Ý) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 94.207.900 (Chín mươi bốn triệu hai trăm lẻ bảy ngàn chín trăm) đồng. Mỗi người phải chịu là 10.467544 (Mười triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm bốn mươi bốn) đồng. Tuy nhiên, ông **L** là người cao tuổi nên được miễn.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn không phải chịu.

Hoàn trả cho ông **Bùi Thanh L1**, bà **Bùi Thị Hồng N**, ông **Bùi Thanh P**, bà **Bùi Ngọc P1**, bà **Bùi Ngọc T1**, bà **Bùi Thị T2**, bà **Bùi Thị Kim H** mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng, theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0017173, AA/2022/0017174, AA/2022/0017175, AA/2022/0017176, AA/2022/0017177, AA/2022/0017178, AA/2022/0017179 cùng ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

- **Nơi nhận:**
- - TAND tối cao;
- - TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- - TAND huyện Hóc Môn;
- - VKSND Tp. HCM;
- - VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- - Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- - Các đương sự;
- - Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo



**CÁC THẨM PHÁN
PHIÊN TÒA**

Lê Ngọc Tường Đỗ Thị H2

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Phạm Thị T4