

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án: 403/2022/DS-PT  
Ngày 20 - 6 - 2022  
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chung Văn Kết;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 602/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 868/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Minh Th, sinh năm 1967. (có mặt)

Nơi cư trú: đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Tạm trú: Ấp T, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Võ Hoàng M, sinh năm 1964. (có mặt)

Nơi cư trú: đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Hữu Ch, sinh năm 1956. (có mặt)

Nơi cư trú: đường Ph, Phường 2, thành phố B1, tỉnh Bến Tre.

Tạm trú: Số 355/11, đường Trần Xuân Soạn, hẻm 967, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Bùi Thành L  
– VPLS Bùi Thành L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Bà Võ Thị Tuyết A, sinh năm 1959.

Nơi cư trú: đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Tuyết A:* Ông Võ Hoàng M, sinh năm 1964. (có mặt)

2/. Ông Võ Hoàng M, sinh năm 1964. (có mặt)

Nơi cư trú: đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3. Bà Võ Thị Hồng H, sinh năm 1965. (vắng mặt).

4. Bà Võ Thị Thanh Ng, sinh năm 1968. (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: S M H CA 95037 USA.

*- Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu Ch và ông Võ Hoàng M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Minh Th trình bày:* Vào năm 2002, ông cho ông Nguyễn Hữu Ch thuê căn nhà diện tích 36m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, tỉnh Long An - số nhà cũ là đường Ch, thị trấn B (gọi tắt là căn nhà), giá thuê 400.000đồng/tháng. Việc cho thuê không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận tiền thuê nhà trả đủ hàng tháng. Do từ năm 2002 đến năm 2005 ông có nhiều lần mượn tiền ông Ch nhiều tiêu xài, tổng cộng 120.000.000 đồng nên ngày 06/5/2005 ông có làm giấy tay sang nhượng nhà đất trên cho ông Ch để làm tin. Hai bên có ra Ủy ban nhân dân thị trấn B xác nhận. Ông Ch có hứa sau này cho chuộc lại nhà và đất với số tiền 150.000.000 đồng.

Sau đó ông nhiều lần đến thương lượng với ông Ch xin chuộc lại nhà đất như lời ông Ch hứa nhưng không thành. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ch trả lại nhà đất, ông đồng ý trả lại tiền với giá hợp lý.

*Tại biên bản hòa giải ngày 22/6/2019 bị đơn ông Võ Minh Th trình bày:*

Vào năm 2002, ông cho ông Nguyễn Hữu Ch thuê căn nhà diện tích 36m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, tỉnh Long An - số nhà cũ là đường Ch, thị trấn B), giá thuê 400.000đ/tháng. Hai bên không thỏa thuận thời gian thuê, tiền thuê nhà trả đủ hàng tháng, việc cho thuê không lập thành văn bản. Từ năm 2002 đến ngày 06/5/2005 ông còn mượn tiền ông Ch nhiều lần để tiêu xài, tổng cộng số tiền mượn lên đến 120.000.000đ. Việc vay mượn không làm giấy tờ cũng không thỏa thuận lãi suất và thời hạn trả, chỉ nói khi nào có tiền sẽ trả. Do không tiền trả nên ngày 06/5/2005 ông có làm giấy tay sang nhượng nhà đất trên cho ông Ch để

làm tin. Hai người có ra Ủy ban nhân dân thị trấn B xác nhận. Ông Ch có hứa sau này cho chuộc lại nhà và đất với số tiền 150

Nay ông yêu cầu hủy giấy sang nhượng nhà và đất ngày 06/5/2005 được xác lập giữa ông với ông Ch đối với căn nhà có diện tích nêu trên; yêu cầu ông Ch giao nhà lại và ông đồng ý trả cho ông Ch số tiền 150.000.000đồng; ông không yêu cầu trả tiền thuê nhà.

*Bị đơn ông Nguyễn Hữu Ch trình bày:*

Năm 2002 ông có thuê của ông Th căn nhà diện tích 36m<sup>2</sup> tại đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An để làm tiệm cắt kiếng, giá thuê từ 400 – 500.000đồng/tháng. Đến năm 2005, ông Th gợi ý bán nhà và đất trên giá 120.000.000 đồng nên hai bên đồng ý lập giấy tay bán nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn B vào ngày 06/5/2005. Tuy nhiên, trong giấy tay ghi chuyển nhượng 150.000.000 đồng do ông Ch sợ chị em trong gia đình biết nói bán rẻ. Thực tế ông đã giao đủ tiền và sử dụng căn nhà đến khi tranh chấp. Nay Ông không đồng ý cho chuộc lại nhà đất theo yêu cầu của ông Th.

Đối với giấy biên nhận ghi ngày 24/4/2005 có nội dung ông Th mượn mượn 1 cây vàng JVC là có thật. Số vàng này đã được trừ vào giá trị của hợp đồng mua bán nhà đất. Năm 2012, Nhà nước mở rộng đường Ng giải tỏa 11m<sup>2</sup> và đền bù 200.000.000đồng (nhưng thực tế ông chưa nhận).

Nay ông phản tố yêu cầu ông Th tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :*

- Ông Võ Hoàng M, bà Võ Thị Tuyết A thống nhất trình bày: Nhà và đất số 144 có nguồn gốc của ông ngoại tên Võ Văn Kh cho mẹ ông là bà Võ Thị Ng, bà Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà Ng cùng hai người con Võ Thị Hồng H, Võ Thị Thanh Ng sang định cư ở Hoa kỳ, giao nhà cho Võ Minh Th tạm quản lý, sử dụng. Trong khoảng thời gian định cư ở nước ngoài, bà Ng gửi tiền về xây căn nhà như hiện nay để khi về Việt Nam có nơi ở. Năm 2004, bà Ng mất, không để lại di chúc định đoạt căn nhà cho ai nên đây là di sản thừa kế của cả 05 anh chị em. Ông M, bà A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Th và ông Nguyễn Hữu Ch, trả lại nhà và đất.

- Bà Võ Thị Hồng H và bà Võ Thị Thanh Ng: có ý kiến giao cho ông Võ Minh Th toàn quyền quyết định.

- Bà Huỳnh Thị Bé Hai trình bày: Trước đây bà có thuê căn nhà tranh chấp, bà đồng ý giao trả nhà cho người chủ sở hữu căn nhà theo bản án quyết định của Tòa án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2015/DS-ST ngày 23/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Th, buộc ông Nguyễn Hữu Ch và bà Nguyễn Thị Bé H liên đới giao trả căn nhà đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, tỉnh Long An lại cho ông Th tiếp tục

quản lý, sử dụng. Ông Võ Minh Th có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Ch 120.000.000 đồng số tiền đã nhận và bồi thường số tiền 270.961.520 đồng, Tổng cộng: 393.961.520 đồng.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2018/DS-PT ngày 14/12/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, giao về xét xử lại.*

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:***

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Th đối với ông Nguyễn Hữu Ch về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được xác lập bằng giấy tay có tựa đề “giấy sang nhượng” ngày 06/5/2005 giữa ông Võ Minh Th và ông Nguyễn Hữu Ch.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hữu Ch giao trả căn nhà đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, tỉnh Long An lại cho ông Võ Minh Th tiếp tục quản lý, sử dụng.

1.3. Buộc ông Võ Minh Th có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Ch 1.887.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu đồng).

2. Bác yêu cầu của ông Võ Minh Th chỉ đồng ý trả cho ông Nguyễn Hữu Ch số tiền mượn 150.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí ủy thác tư pháp, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí định giá lần hai, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 10/6/2020, ông Võ Minh Th và bà Võ Thị Tuyết A có đơn kháng cáo quá hạn và đã được giải quyết tại Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 21/2020/QĐ-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03/6/2020, ông Nguyễn Hữu Ch kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án.

Ngày 09/6/2020, ông Võ Hoàng M kháng cáo bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:**

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về nguồn gốc căn nhà, đất đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, tỉnh Long An thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ số 13 (gọi tắt là căn nhà): Phía nguyên đơn ông Võ Minh Th cho rằng căn nhà là tài sản của ông do cậu ruột là Võ Ngọc Th1 cho từ năm 1992 và ông đã được cấp giấy CNQSD đất. Nhưng do ông chưa lập thủ tục thuế nên chưa được phát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Theo Công văn số 277/CV.TNMT ngày 16/7/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B xác nhận*). Còn những người liên quan ông Võ Hoàng M, bà Võ Thị Tuyết A cho rằng căn nhà đất trên là của mẹ là bà Võ Thị Ng, khi bà Ng mất không để lại di chúc định đoạt căn nhà cho ai nên đây là di sản thừa kế của cả 05 anh chị em. Vì vậy, ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Th và ông Nguyễn Hữu Ch, trả lại nhà và đất để anh em tự chia.

Như vậy, giữa ông Th, ông M, bà Tuyết A không có yêu cầu xác định ai là người sở hữu hợp pháp nhà đất trước khi ông Th xác lập giao dịch mua bán với ông Ch nên việc Tòa sơ thẩm nhận định xác định “*quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông Th*” là vượt quá phạm vi khởi kiện, vì nguyên đơn chỉ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất với bị đơn. Cấp phúc thẩm nhận định lại là nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng căn nhà đất trên.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Nguyễn Hữu Ch thấy rằng, việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất ở số 144 thể hiện tại giấy tay sang nhượng ngày 06/5/2005 giữa ông Võ Minh Th và ông Nguyễn Hữu Ch là thực tế có xảy ra, được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, giao dịch dân sự trên vi phạm về hình thức, thủ tục mua bán nhà ở theo quy định của Điều 443 và Điều 444 Bộ luật dân sự 1995: “*Hình thức hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Phải đăng ký trước bạ sang tên nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu*”. Vì vậy, Tòa sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự mua bán căn nhà đường Ng được xác lập bằng giấy tay sang nhượng ngày 06/5/2005 giữa ông Võ Minh Th và ông Nguyễn Hữu Ch bị vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường là đúng theo quy định tại Điều 131, Điều 136 Bộ luật dân sự 1995 (Nay là Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015).

[3]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng M thấy rằng: Tòa sơ thẩm nhận định: “*Ông M và bà A trình bày tài sản nhà đất là của bà Ng nhưng không có yêu cầu độc lập nên xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập*”. Do Tòa sơ thẩm không đặt ra xem xét yêu cầu này của ông, nên cấp phúc thẩm cũng không xem xét. Hiện Tòa đã hủy hợp đồng, căn nhà giao trả lại cho ông Th, sau này ông M có

quyền khởi kiện vụ án chia thừa kế nếu có căn cứ xác định căn nhà này là di sản của cha mẹ để lại.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Nguyễn Hữu Ch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng M phải chịu án phí 300.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu Ch là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu Ch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 131, Điều 132, Điều 133 của Pháp lệnh nhà ở; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 129, Điều 131 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh Th. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được xác lập bằng giấy tay có tựa đề “giấy sang nhượng” ngày 06/5/2005 giữa ông Võ Minh Th và ông Nguyễn Hữu Ch bị vô hiệu.

2/. Buộc ông Nguyễn Hữu Ch giao trả căn nhà đường Ng, khu phố 3, thị trấn B, tỉnh Long An lại cho ông Võ Minh Th tiếp tục quản lý, sử dụng.

3/. Buộc ông Võ Minh Th có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Ch giá trị bằng số tiền 1.887.000.000đ (Một tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu đồng).

4/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hoàng M phải chịu án phí 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000966 ngày 19/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Hữu Ch được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Công Mười**

**Lê Thành Văn**

**Chung Văn Kết**