

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TUY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN

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

Bản án số: 25/2024/DS-ST
Ngày: 08-5-2024
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 THÀNH PHỐ TUY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Thoa;

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Khắc Hiếu;

Bà Đào Thị Ngâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đức Vũ Tài, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Hữu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021 về “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Dương Văn T, sinh năm 1985; cư trú tại: khu phố B, Phường N, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Đình Q, sinh năm 1983; chị Cao Thụy Huyền T, sinh năm 1983; cư trú tại: số M đường L, Phường K, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Phan Thị K, sinh năm 1961; cư trú tại: số M đường N, Phường X, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Trúc P, sinh năm 1975; cư trú tại: khu phố P, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 18/3/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Dương Văn T trình bày:

Ngày 28/12/2020, anh có mua một ngôi nhà cấp 4 diện tích 75m² của anh Nguyễn Đình Q và chị Cao Thụy Huyền T tại khu phố P, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên với giá 235.000.000 (Hai trăm ba mươi lăm triệu) đồng, đã giao đủ tiền cho anh Q, chị T; anh Q có viết Giấy bán nhà, có hai người làm chứng, hẹn đến ngày 28/01/2021 sẽ bàn giao ngôi nhà cho anh. Đến ngày 28/01/2021, anh đến ngôi nhà nói trên thì không thấy anh Q mà có chị Nguyễn Thị Trúc P (là chị ruột anh Q) ở trong ngôi nhà. Anh có nói với chị P ngôi nhà này anh mua của anh Q và hẹn hôm nay giao nhà nhưng sao chị ở trong nhà thì chị P nói lại ngôi nhà này của chị chứ không phải của ai. Nghe vậy, anh điện thoại cho anh Q nhưng không liên lạc được.

Vì vậy, nay anh khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh Nguyễn Đình Q phải bàn giao nhà cho anh theo Giấy bán nhà và buộc chị Nguyễn Thị Trúc P không được ở trong ngôi nhà đó.

Tại Biên bản hoà giải ngày 17/01/2024, nguyên đơn anh Dương Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện; anh yêu cầu anh Nguyễn Đình Q, chị Cao Thụy Huyền T phải trả cho anh khoản tiền đã nhận là 235.000.000 đồng và trả tiền lãi theo quy định của pháp luật là 20%/năm kể từ ngày 29/01/2021 đến khi Toà án xét xử.

Tại Biên bản hoà giải ngày 17/01/2024, bị đơn anh Nguyễn Đình Q, chị Cao Thụy Huyền T do người đại diện theo uỷ quyền bà Phan Thị K trình bày: Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn chấp nhận trả số tiền 235.000.000 đồng. Tuy nhiên, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà yêu cầu được trả dần số tiền nêu trên. Đối với yêu cầu tính lãi suất 20%/năm từ ngày 29/01/2021 thì bà sẽ bàn bạc với anh Q, chị T và có văn bản trả lời gửi cho Tòa án sau.

Tại Bản tự khai ngày 14/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc P trình bày: Vào năm 2002, bà có mua một lô đất của ông Nguyễn Văn N ở thôn P, xã B, thành phố T. Năm 2004, bà cất nhà trên lô đất diện tích 72m² thuộc thửa số 779, tờ bản đồ 255A. Đến năm 2013, bà vào Sài Gòn làm thuê nên có gửi nhà cho em trai là Nguyễn Đình Q trông coi, hương khói cho mẹ bà. Đến năm 2021, bà không hiểu chuyện gì giữa ông Q và ông T mà tháng 3/2021, ông T ra chiếm dụng nhà bà. Sau đó, bà có gặp ông T thì ông T bảo là ông Q đã bán nhà bà cho ông T trong khi bà không hay biết vì bà chưa từng bán nhà, uỷ quyền hay cho tặng nhà cho ông Q. Vì vậy, việc mua bán trên không liên quan gì đến bà. Việc ông Q và ông T mua bán nhà là không đúng pháp luật nên ông T khởi kiện ông Q yêu cầu bàn giao nhà và yêu cầu bà ra khỏi nhà là không có căn cứ, không chấp nhận.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ số tiền 235.000.000 đồng và trả một lần; bổ sung yêu cầu đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tính tiền lãi. Người đại diện theo uỷ

quyền của bị đơn chấp nhận bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 235.000.000 đồng và xin trả dần.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; các đương sự thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm về hình thức, nội dung vi phạm điều cấm của luật nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 116, 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Đình Q, chị Cao Thụy Huyền T phải trả cho nguyên đơn anh Dương Văn T khoản tiền 235.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Ngày 28/12/2020, giữa nguyên đơn anh Dương Văn T và bị đơn anh Nguyễn Đình Q có xác lập hợp đồng mua bán nhà ở. Theo đó, bị đơn viết Giấy bán nhà cho nguyên đơn bằng giấy viết tay một ngôi nhà cấp 4, diện tích 75m² tại thôn P, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên với giá 235.000.000 đồng, không có chính quyền địa phương xác nhận, ghi bên bán đã nhận đủ tiền; hạn trong thời gian 30 ngày (từ ngày 28/12/2020 đến ngày 28/01/2021) sẽ giao nhà.

[3] Xét Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 28/12/2020 thấy rằng:

Về hình thức: Giấy bán nhà được lập giữa nguyên đơn và bị đơn không tuân thủ về hình thức, không có công chứng, chứng thực là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự và các điều 119, 122 Luật nhà ở nên không có hiệu lực.

Về nội dung: Ngôi nhà cấp 4, diện tích 75m² tọa lạc tại thôn P (nay là khu phố P), Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên là tài sản của bà Nguyễn Thị Trúc P, chưa chuyển quyền sở hữu cho vợ chồng anh Nguyễn Đình Q, chị Cao Thụy Huyền T và bà P cũng không uỷ quyền bán nhà cho bị đơn anh Q nhưng bị đơn ký Giấy bán nhà cho nguyên đơn anh Dương Văn T là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự nên giao dịch này không có hiệu lực.

Do đó, nguyên đơn anh Dương Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 235.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

Về khoản tiền lãi, tại phiên toà, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên không xem xét.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự; các điều 119, 122 của Luật nhà ở; Điều 147, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Văn T.

Tuyên bố: Hợp đồng mua bán nhà ở cấp 4, diện tích 75m² tọa lạc tại thôn P (nay là khu phố P), Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên giữa nguyên đơn anh Dương Văn T và bị đơn anh Nguyễn Đình Q, chị Cao Thụy Huyền T lập ngày 28/12/2020 là vô hiệu.

2. Buộc bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Đình Q, chị Cao Thụy Huyền T phải hoàn trả cho nguyên đơn anh Dương Văn T số tiền 235.000.000 (Hai trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

Bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Đình Q, chị Cao Thụy Huyền T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn anh Dương Văn T tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại biên lai số 0007195 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa.

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, 7a, 7b và Điều 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.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Tuy Hòa;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Chi cục THADS TP. Tuy Hoà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Khánh Thoa