

## **Quyết định giám đốc thẩm số 03/2004/HĐTP-DS ngày 25/02/2004 về vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"**

*Cập nhật: 09-09-2011 17:04:20*

### **QUYẾT ĐỊNH SỐ 03/2004/HĐTP-DS NGÀY 25-02-2004 VỀ VỤ ÁN TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

.....  
Tại phiên toà ngày 25-02-2004 xét xử giám đốc thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa các đương sự:

#### **Nguyên đơn:**

1. Ông Neil A11an Mathews, sinh năm 1948, quốc tịch Australia; trú tại số 81/5 Đò Chiểu, phường 3, thành phố Vũng Tàu; uỷ quyền cho ông Mai Hữu Thuận; trú tại số 40/25 Trần Quang Diệu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh;
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ, sinh năm 1962; trú tại số 81/5 Đò Chiểu, phường 5, thành phố Vũng Tàu.

#### **Bị đơn:**

Bà Lê Thị Ngọc Bích, sinh năm 1960, trú tại số 534C Lê Văn Sĩ, phường 14, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Lê Đình Cúc, sinh năm 1921 ;
2. Bà Đàm Thị Ngọc Khanh, sinh năm 1933;

(Cùng địa chỉ với bị đơn).

### **NHẬN THẤY:**

Nguồn gốc căn nhà số M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lê Gián và vợ là bà Nguyễn Thị Chánh. Ngày 08-07-1998, vợ chồng ông Gián bán căn nhà trên cho ông Neil và bà Mỹ, với giá 117 lượng vàng, nhưng giấy tờ mua bán nhà do bà Mỹ đứng tên (vì ông Neil là người nước ngoài và bà Mỹ đang chuẩn bị kết hôn với ông Neil). Hợp đồng mua bán có xác nhận của Phòng Công chứng nhà nước số 1 thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04-01-1999 ông Neil đăng ký kết hôn với bà Mỹ và cùng nhau về ở căn nhà này.

Ngày 21-10-1999 bà Mỹ có vay của Ngân hàng Nam Á số tiền là 260.000.000 đồng, thời hạn 6 tháng, bà Mỹ đã thế chấp căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu mà không có sự đồng ý của ông Neil. Để có tiền trả nợ, ngày 26-05-2000 bà Mỹ đã lập hợp đồng bán căn nhà số M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu cho bà Bích, giá 500.000.000 đồng, bà Mỹ đã nhận tiền cọc là 265.000.000 đồng, hai bên thoả thuận trong thời hạn 30 ngày sẽ tiến hành thủ tục mua bán nhà theo qui định, nếu bà Mỹ không bán nhà cho bà Bích thì phải bồi thường thiệt hại gấp đôi số tiền đặt cọc.

Ngày 28-05-2000, bà Mỹ xin giấy xác nhận độc thân, có xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường 4, quận Phú Nhuận. Ngày 30-05-2000 bà Mỹ ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Bích được: Quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng, cho thuê hoặc bán căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu. Hợp đồng uỷ quyền có xác nhận của Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, cùng ngày 30-05-2000, bà Mỹ và bà Bích ký giấy cam kết có nội dung: "Hai bên thoả thuận mua bán nhà giá 500.000.000 đồng. Bà Mỹ đã nhận đủ số tiền bà Bích giao ngày 30-05-2000.

- Từ ngày 30-05-2000 đến ngày 30-08-2000: Bà Bích đồng ý cho bà Mỹ bán nhà và hoàn trả lại cho bà Bích số tiền 500.000.000 đồng, cộng với 25.000.000 đồng (tiền lời 3 tháng). Tổng cộng là 525.000.000 đồng.

- Từ ngày 31-08-2000 về sau này. Hai bên thoả thuận thực hiện nghiêm túc theo hợp đồng uỷ quyền số 41414 do phòng công chứng số 1 lập vào ngày 30-05-2000, bà Mỹ cam kết không khiếu nại trước pháp luật về bà Bích dù bất cứ hình thức nào, lý do nào.

- Từ ngày 31-08-2000 trở về sau bà Bích được toàn quyền bán nhà căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận không cần hỏi ý kiến bà Mỹ". Trong giấy uỷ quyền này bà Mỹ ghi đã nhận đủ 500.000.000 đồng.

Ngày 31-07-2000 bà Mỹ ký giấy vay tiền của bà Bích tổng số 3 đợt, số tiền là 800.000.000 đồng (trong đó ngày 30-05-2000 là 500.000.000 đồng, ngày 31-07-2000 hai đợt là 300.000.000 đồng), hẹn đến ngày 30-08-2000 sẽ hoàn trả.

Ngày 31-08-2000 bà Mỹ và ông Neil có đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà giữa bà Mỹ với bà Bích và xem xét việc vay nợ giữa bà Mỹ và bà Bích, đồng thời ngăn chặn việc bà Bích bán nhà. Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án ngày 02-10-2000. Đồng thời, cùng ngày 02-10-2000 bà Bích sử dụng giấy uỷ quyền lập ngày 30-05-2000, ký hợp đồng bán căn nhà số M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu cho ông Lê Đình Cúc và bà Đàm Thị Ngọc Khanh (là bố mẹ đẻ của bà Bích), hợp đồng có xác nhận của Phòng công chứng số 1 thành phố Hồ Chí Minh, ông Cúc, bà Khanh đã nộp thuế trước bạ. Ngày 05-10-2000 Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 479 yêu cầu Sở Địa chính thành phố Hồ Chí Minh tạm dừng việc đăng bộ mua bán căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu.

Bà Bích, ông Cúc và bà Khanh yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông Cúc với bà Mỹ. Đồng thời bà Bích còn yêu cầu bà Mỹ phải trả lại 300.000.000 đồng và lãi xuất theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2025/DSST ngày 15-12-2000 Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1. *Huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 30-05-2000 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ và bà Lê Ngọc Bích về việc bà Bích được quyền thay mặt bà Mỹ quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng, cho thuê hoặc bán căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận;*

2. *Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở số M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận giữa bà Nguyễn Thị Mỹ- do bà Lê Ngọc Bích đại diện theo hợp đồng uỷ quyền ngày 30-05-2000, với ông Lê Đình Cúc và bà Đàm Thị Ngọc Khanh;*

3. *Công nhận căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận là tài sản chung của ông Neil Allan Mathews và bà Nguyễn Thị Mỹ do bà Mỹ đứng tên giấy tờ;*

4. *Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 66/KBC-DS ngày 27-11-2000 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Khi phát mại nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, ông Neil- do ông Nguyễn Cao Thắng đại diện được nhận 1/2 giá trị nhà, sau khi trừ chi phí phát mại, phần 1/2 giá trị còn lại được thi hành trả nợ cho bà Lê Ngọc Bích, bồi thường thiệt hại cho bà Bích, ông Lê Đình Cúc và bà Đàm Thị Ngọc Khanh; trừ chi phí phát mại nhà, án phí;*

5. *Bà Nguyễn Thị Mỹ phải trả cho bà Lê Ngọc Bích 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng chẵn) và 300.000.000 đồng cộng lãi của 300.000.000 đồng Là 10.125.000 đồng; cộng chung 810.125.000 đồng (tám trăm mười triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng chẵn);*

*Bà Nguyễn Thị Mỹ phải trả cho bà Bích số tiền đã đóng thuế, Lệ phí... trong việc mua bán nhà là 3.596.000 đồng, trả cho bà Khanh và ông Cúc số tiền đóng thuế, phí, lệ phí trong việc mua bán nhà là 2.530.000 đồng.*

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ phải chịu 24.325.000 đồng.

Ngày 18- 12-2000, bà Bích kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm huỷ hợp đồng uỷ quyền và huỷ hợp đồng mua bán nhà là không đúng.

Ngày 21-12-2000, ông Cúc và bà Bích kháng cáo yêu cầu bà Mỹ phải giao nhà vì đã hoàn tất thủ tục mua bán.

Ngày 22-12-2000 ông Neil kháng cáo nêu rằng ngôi nhà là của riêng ông, nên không đồng ý phát mại căn nhà. Nếu phải phát mại ông đề nghị được mua lại phần giá trị tài sản của vợ ông.

Ngày 25- 12- 2000 bà Mỹ kháng cáo nêu rằng thực chất bà chỉ vay bà Bích 337.000.000 đồng, sau đó bà Bích tính lãi chồng gốc thành 800.000.000 đồng, vì tin tưởng bà Bích nên bà đã ký khống các giấy tờ do bà Bích đưa.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 117/DSPT ngày 29-05-2002 Toà Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Sửa Bản án sơ thẩm, xit:*

*1/ Huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 30-05-2000 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ và bà Lê Ngọc Bích về việc bà Bích được quyền thay mặt bà Nguyễn Thị Mỹ quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng, cho thuê hoặc bán căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh;*

*2/ Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở số M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Mỹ do bà Lê Ngọc Bích đại diện theo hợp đồng uỷ quyền ngày 30-05-2000 với ông Lê Đình Cúc và bà Đàm Thị Ngọc Khanh;*

*3/ Công nhận giá trị căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Neil Allan Mathews và bà Nguyễn Thị Mỹ khi mua là 117 lượng vàng SJC;*

*4/ Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ phải trả cho bà Lê Ngọc Bích 500.000.000 đồng tiền mua bán căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu;*

*5/ Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 66/KBC-DS ngày 27-11-2000 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Phát mãi căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Ông Neil Allan Mathews được nhận giá trị 58,5 lượng vàng SJC bằng tiền đồng ngân hàng Việt Nam vào thời điểm phát mãi do ngân hàng nhà nước Việt Nam qui định. Trị giá còn lại của căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh được trả cho bà Lê Ngọc Bích (trong đó có khoản tiền 500.000.000 đồng tiền mua nhà và toàn bộ tiền chênh lệch giá nhà giữa giá trị căn nhà vào thời điểm phát mãi với 500.000.000 đồng sau khi chi trả giá trị 58,5 lượng vàng SJC cho ông Neil Allan Mathews).*

*Bà Nguyễn Thị Mỹ phải chịu toàn bộ chi phí phát mãi.*

*Bà Nguyễn Thị Mỹ có trách nhiệm trả cho bà Lê Ngọc Bích 58,5 lượng vàng SJC vào thời điểm thi hành án bằng tiền đồng ngân hàng Việt Nam do Ngân hàng nhà nước Việt Nam qui định.*

*6/ Bà Nguyễn Thị Mỹ phải trả cho bà Lê Ngọc Bích 300.000.000 đồng tiền vay nợ và 10. 125.000 đồng lãi phát sinh.*

*7/ Bà Lê Ngọc Bích, ông Lê Đình Cúc, bà Đàm Thị Ngọc Khanh được quyền làm đơn đề nghị nêu rõ lý do (có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu) kèm theo chứng từ nộp tiền lệ phí trước bạ (bản chính) gửi cho cơ quan thuế đã tính thu lệ phí trước bạ để được hoàn trả lại số tiền lệ phí trước bạ đã thu nộp.*

*8/ Bà Nguyễn Thị Mỹ phải chịu 24.325.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ 5.500.000 đồng đã nộp theo biên lai số 023249 ngày 11-09-2000 của phòng thi hành án.*

*Hoàn lại 6.000.000 đồng án phí dân sự cho bà Lê ngọc Bích theo biên lai số 023644 ngày 17-11-2000 của Phòng thi hành án thành phố Hồ Chí Minh.*

*Ông Neil Allan Mathews, bà Nguyễn Thị Mỹ, bà Lê Ngọc Bích, ông Lê Đình Cúc, bà Đàm Thị Ngọc Khanh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.*

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Neil và bà Mỹ có nhiều đơn khiếu nại, nêu rằng căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu là của riêng ông Neil, thực tế bà Bích đã cho bà Mỹ vay nặng lãi, sau đó dùng một số phần tử xã hội đen buộc bà Mỹ ký giấy vay nợ và giấy bán nhà.

Tại Quyết định kháng nghị số 135/VKSTC-V5 ngày 09 tháng 12 năm 2003 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tối cao nhận định: có đủ cơ sở để xác định căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu là tài sản chung của vợ chồng ông Neil Allan Mathews và bà Mỹ. Việc bà Mỹ tự ý ký hợp đồng uỷ quyền ngày 30-05-2000 cho bà Bích bán nhà mà không được sự đồng ý của ông Neil Allan Mathews là không đúng pháp luật. Nên hợp đồng mua bán nhà giữa bà Bích (đại diện cho bà Mỹ) với vợ chồng ông Cúc, bà Khanh là hợp đồng vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã xử huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 30-05-2000 giữa bà Mỹ với bà Bích, hợp đồng mua bán nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu giữa bà Mỹ (do bà Bích đại diện) với ông Cúc, bà Khanh là đúng. Nhưng Toà án 2 cấp chưa tiến hành định giá nhà, chưa xác định lỗi của các bên đương sự trong việc tham gia hợp đồng vô hiệu đã quyết định ông Neil Allan Mathews chỉ được nhận 58,5 lượng vàng khi phát mãi nhà. Trị giá còn lại của căn nhà M6 trả cho bà Bích (trong đó có khoản tiền 500.000.000đ tiền mua nhà và toàn bộ tiền chênh lệch giá nhà giữa giá trị căn nhà vào thời điểm phát mãi với 500.000.000đ sau khi chi trả cho ông Neil Allan Mathews). Bà Mỹ còn phải trả cho bà Bích giá trị 58,5 lượng vàng là chưa đủ cơ sở.

Mặt khác, tại giấy vay tiền ngày 31-07-2000 (BL 87) thể hiện bà Mỹ vay của bà Bích 500.000.000 đồng, các giấy vay tiền khác giữa bà Mỹ với bà Bích (BL 85; 88) chỉ là bản pho to, không có xác nhận sao y bản chính. Trong khi bà Mỹ trước sau đều có lời khai bà Bích cho bà vay tiền với lãi suất cao, sau đó lấy nhà trừ nợ, hợp đồng uỷ quyền giữa bà với bà Bích chỉ là hình thức. Về việc này Toà án các cấp chưa xác minh, làm rõ số tiền bà Mỹ nhận của bà Bích là tiền vay nợ hay tiền mua nhà mà đã quyết định buộc bà Mỹ trả bà Bích 500.000.000 đồng tiền mua bán nhà; toàn bộ tiền chênh lệch giá nhà và 58,5 lượng vàng SJC là chưa có căn cứ vững chắc. Trong trường hợp này, nếu có căn cứ xác định quan hệ giữa bà Mỹ với bà Bích là quan hệ mua bán nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu thì phải định giá nhà đất để xác định thiệt hại từ đó xác định lỗi của các bên đương sự để buộc các bên có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Nếu là tiền bà Mỹ vay của bà Bích thì phải giải quyết theo qui định của pháp luật về quan hệ vay nợ.

Về tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm thụ lý và xét xử vụ kiện "tranh chấp nhà" giữa vợ chồng bà Mỹ (nguyên đơn) với bà Bích (bị đơn). Nhưng khi giải quyết vụ kiện Toà án các cấp vừa giải quyết quan hệ tranh chấp nhà giữa vợ chồng bà Mỹ với bà Bích. Đồng thời, Toà án lại giải quyết quan hệ vay nợ giữa bà Mỹ với bà Bích trong cùng vụ án là vi phạm Điều 34 Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự.

Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao xử huỷ bản án sơ thẩm và phúc thẩm; giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

### **XÉT THẤY:**

Mặc dù bà Mỹ là người đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà, nhưng cả bà Mỹ và ông Neil đều khai thống nhất tiền mua nhà do ông Neil bỏ ra. Điều này phù hợp với lời khai của ông Gián, bà Chánh (người bán nhà) xác nhận ông Neil là người trả tiền, để bà Mỹ đứng tên. Sau khi mua nhà ông Neil và bà Mỹ đã kết hôn và ở tại căn nhà này. Do đó, có cơ sở xác định căn nhà số M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh thuộc tài sản chung của ông Neil và bà Mỹ.

Việc bà Mỹ tự ý bán căn nhà số M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh cho bà Bích và sau đó lại lập giấy uỷ quyền cho bà Bích thay mặt bà Mỹ "quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng, cho thuê hoặc bán nhà" và ngày 02-10-2000 bà Bích đã sử dụng giấy uỷ quyền của bà Mỹ ngày 30-05-2000, bán căn nhà số M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Cúc, bà Khanh là chưa đúng pháp luật. Do vậy, tất cả các hợp đồng nói trên đều vô hiệu. Do đó Toà án các cấp đã huỷ các hợp đồng mua bán nêu trên là đúng. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, Toà án các cấp chưa điều tra làm rõ khi ký hợp đồng mua bán nhà bà Bích có biết đây là tài sản chung của vợ chồng bà Mỹ hay không để xác định lỗi của mỗi bên, đồng thời Toà án các cấp không tiến hành định giá nhà, nên chưa xác định thiệt hại xảy ra. Mặt khác, việc phát mại thuộc khâu thi hành án, Toà án các cấp chưa làm rõ giữa bà Mỹ và ông Neil có yêu cầu chia tài sản chung của hai vợ chồng hay không?, nhưng lại phát mãi căn nhà và quyết định ông Neil chỉ được nhận 58,5 lượng vàng khi phát mãi và trị giá còn lại của căn nhà M6 cư xá Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận Phú Nhuận thành phố Hồ Chí Minh trả cho bà Bích (trong đó có khoản tiền 500.000.000đ tiền mua nhà và toàn bộ tiền chênh lệch giá nhà giữa giá trị căn nhà vào thời điểm phát mãi với 500.000.000đ sau khi chi trả cho ông Neil Allan Mathews), bà Mỹ còn phải trả cho bà Bích giá trị 58,5 lượng vàng là không đúng.

Về khoản tiền hai bên đã giao cho nhau: theo bà Bích thì bà giao cho bà Mỹ 800.000.000 đồng (trong đó có 500.000.000đ triệu tiền mua nhà và cho vay thêm 300.000.000 đồng). Còn bà Mỹ thừa nhận có ký vào các giấy vay nợ, tổng cộng 800.000.000 đồng, nhưng cho rằng thực chất bà chỉ vay 337.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng là tiền lãi xuất cao, nhưng Toà án các cấp chưa điều tra xác minh có việc bà Bích cho bà Mỹ vay tiền lãi xuất cao hay không, mà đã căn cứ vào giấy vay tiền ngày 31-07-2000 và giấy cam kết để xác định bà Bích đã giao cho bà Mỹ 800.000.000 đồng, trong đó 500.000.000 đồng tiền mua bán nhà và 300.000.000 đồng vay nợ là chưa xem xét vụ án một cách toàn diện. Do vậy, cần phải điều tra, xác minh về vấn đề này như kháng nghị của Viện trưởng VKSNDTC.

Bởi các lẽ trên và căn cứ vào khoản 4 Điều 77 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự;

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 117/DSPT ngày 29-05-2002 của Toà Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 2025 ngày 15-12-2000 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử vụ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông Neil Allan Mathews và bà Nguyễn Thị Mỹ với bà Lê Thị Ngọc Bích.
2. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh điều tra, xét xử sơ thẩm theo đúng qui định của pháp luật.

#### ***Lý do huỷ các Bản án sơ thẩm, phúc thẩm:***

Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các Toà án đã không xác định mức độ lỗi của các bên. Chưa làm rõ việc có yêu cầu chia tài sản chung không mà đã quyết định việc chia tài sản. Chưa xác minh có việc cho vay với lãi xuất cao hay không dẫn đến giải quyết việc vay nợ chưa toàn diện.