

Bản án số: 12/2017/DS-PT

Ngày 21-12-2017

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở
và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Liên

Bà Lê Thị Hoài Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Ông Đặng Xuân Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2017/QĐ-PT ngày 04/12/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H; Cư trú tại: Số đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Tuyết M; có mặt.

2. Ông Dương Văn H; có mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn, xã X, huyện S, tỉnh Phú Yên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn O; cư trú tại: Thôn, xã X, huyện S, tỉnh Phú Yên; có mặt.

2. Chị Dương Thị Tuyết H; cư trú tại: Tổ, Khu vực, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định; có mặt.

3. Chị Dương Thị Tuyết N; cư trú tại: Tổ, Khu vực, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định; có mặt.

4. Chị Dương Thị Như Y; cư trú tại: Tổ, Khu vực, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định; có mặt.

5. Anh Dương Thành T; cư trú tại: Thôn, xã X, huyện S, tỉnh Phú Yên; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh T: Ông Dương Văn H, bà Trần Thị Tuyết M; cư trú tại: Thôn, xã X, huyện S, tỉnh Phú Yên; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Dương Văn H và bà Trần Thị Tuyết M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/10/2016 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng N tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Vào năm 2005 giữa vợ chồng bà H, ông O và vợ chồng ông H, bà M có xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số, thành phố Q, tỉnh Bình Định với giá 150.000.000 đồng; ông O, bà H đã thanh toán đủ tiền, cụ thể trừ tiền nợ 50.000.000 đồng và giao tiếp 100.000.000 đồng nên ông H, bà M đã giao giấy tờ nhà và nhà cho ông O, bà H quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay.

Do Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất năm 2005 bị thất lạc nên các bên đã viết lại Hợp đồng mua bán nhà vào ngày 20/5/2007; bên bán vợ chồng ông H, bà M; bên mua bà H và người làm chứng là ông O (Vì bà và ông O đã ly hôn thống nhất giao nhà đất này cho bà H được quyền sử dụng đất, sở hữu nhà), hợp đồng chưa có công chứng.

Năm 2016 vợ chồng ông H tự ý đi làm sổ đỏ và được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH02605 ngày 20.9.2016 và thế chấp vay tiền Ngân hàng.

Nay bà H yêu cầu Tòa công nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất số, thành phố Q, tỉnh Bình Định giữa bà và vợ chồng ông H, bà M có hiệu lực.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông Dương Văn H và bà Trần Thị Tuyết M thống nhất cùng trình bày:

Thừa nhận có ký vào hai giấy bán nhà, đất tại số, thành phố Q, tỉnh Bình Định vào ngày 16/9/2005, ngày 20/5/2007 cho ông O, bà H với giá 150.000.000 đồng vào năm 2005, đã nhận đủ tiền (trong đó trừ nợ 100.000.000 đồng, giao thêm 50.000.000 đồng) và giao nhà cho ông O, bà H vào năm 2005.

Ngày 15/12/2016 vợ chồng ông bà thế chấp ngôi nhà này để vay Ngân hàng Công thương Việt Nam, chi nhánh tỉnh Bình Định 300.000.000đ, ngày 31.7.2017 vợ chồng ông bà đã trả hết nợ cho ngân hàng và thanh lý hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông bà đã nhận lại giấy tờ thế chấp.

Ông H, bà M không chấp nhận yêu cầu của bà H mà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, đất tại số, thành phố Q, tỉnh Bình Định và xin chuộc lại ngôi nhà với số tiền 450.000.000 đồng, vì trước khi viết giấy bán nhà vợ chồng ông O, bà H có nói khi nào có tiền thì chuộc lại nhà và tin tưởng lời nói vợ chồng ông O là anh ruột nên vợ chồng ông bà mới viết giấy bán nhà.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn O trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của bà H là đúng.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Dương Thị Tuyết H, chị Dương Thị Tuyết N và chị Dương Thị Như Y cùng trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của ông H, bà M.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Thành T trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của ông H, bà M.

Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2017/DS- ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2007 giữa vợ chồng ông H, bà M và bà H có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực;

Bà H được quyền sử dụng 49,5m² đất ở đô thị và sở hữu ngôi nhà trên đất tại số nhà, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Tổ, Khu vực, phường Q, thành phố Q) đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà M theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2007. (Nhà và đất nằm trong thửa đất số 34Z3 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02605 ngày 20.9.2016 cho hộ gia đình ông H);

Bà H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/9/2017, bị đơn ông Dương Văn H, bà Trần Thị Tuyết M kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H, bà M sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Án sơ thẩm công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2007 giữa vợ chồng ông H, bà M và bà H có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực; bà H được quyền sử dụng 49,5m² đất ở đô thị và sở hữu ngôi nhà trên đất tại số nhà, thành phố Q, tỉnh Bình Định đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà M theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2007; bà H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật là có căn cứ đúng quy định theo án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao. Bởi lẽ:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cung cấp Hợp đồng sang nhượng nhà ở số, thành phố Q, tỉnh Bình Định xác lập vào ngày 16/9/2005 giữa vợ chồng ông H, bà M với bà H được vợ chồng ông H, bà M thừa nhận ký trong hợp đồng sang nhượng nhà ở ngày 16/9/2005 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2007 là của mình.

[1.2] Về việc giao nhận tiền: Bà H đã giao đủ 150.000.000 đồng từ tháng 9/2005 (trong đó trừ nợ 50.000.000 đồng và giao thêm 100.000.000 đồng), nhưng theo vợ chồng ông H cho rằng đã nhận đủ 150.000.000 đồng từ tháng 11/2005 (trong đó trừ nợ 100.000.000 đồng và giao thêm 50.000.000 đồng), sử dụng vào việc làm ăn của gia đình, không được bà H, ông O thừa nhận; còn theo nội dung Giấy sang nhượng nhà ở có ghi “*đã nhận đủ số tiền là một trăm năm chục triệu đồng chẵn*” trong khi đó ông H, bà M không có chứng cứ chứng minh theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì phải chịu hậu quả không chứng minh được.

[1.3] Về việc giao nhận nhà: Bà H khai đã nhận nhà ở từ tháng 11/2005, sau đó sửa chữa lại, quản lý sử dụng từ đó cho đến nay, nhưng theo vợ chồng ông H cho rằng giao nhà để cho thuê trừ tiền lãi, lời khai này của vợ chồng ông H không được bà H, ông O thừa nhận trong khi đó ông H, bà M không có chứng cứ chứng minh theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì phải chịu hậu quả không chứng minh được.

[1.4] Về việc nhà số, thành phố Q, tỉnh Bình Định giao cho hộ ông H gồm có ông H, bà M, chị H, chị N, chị Y và anh T, nhưng khi ký hợp đồng mua bán nhà vào ngày 16/9/2005 thì chị H, chị N, chị Y và anh T là những người chưa thành niên nên giao dịch về bất động sản thông qua người đại diện hợp pháp là cha mẹ đó cũng chính là ông H, bà M.

[1.5] Ông H, bà M khai trước khi viết giấy bán nhà ông O, bà H có nói khi nào có tiền thì chuộc lại nhà và tin tưởng lời nói ông O là anh ruột nên vợ chồng ông bà mới viết giấy bán nhà. Lời khai này không được ông O, bà H thừa nhận

trong khi đó ông H, bà M không có chứng cứ chứng minh theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì phải chịu hậu quả không chứng minh được.

[1.6] Về nội dung ghi là bán nhà ở xây dựng diện tích 36,3m² nhưng thực chất là bán nhà gắn liền với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất được xác định theo tư cận mà Hợp đồng mua bán nhà ngày 16/9/2005 đã ghi “*bên phải giáp ông bà Đặng Văn P, bên trái là Bùi Văn N, trước mặt ;là Công ty, sau lưng là ngõ hẻm*” và Hợp đồng sang Nợng nhà ở ngày 20/5/2007 đã ghi “*Sau này việc đền bù đất còn lại bên bán chúng tôi không tranh chấp hay khiếu nại. Bên mua có quyền hưởng*”

[1.7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định vào ngày 16/9/2005 giữa vợ chồng ông H, bà M với ông Ồ, bà H có thỏa thuận bán nhà, đất số 34 Tô Hiệu với giá 150.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có ép buộc, có xác lập hai giấy bán nhà nhưng không thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật. Sau khi mua bà H đã nhận nhà sửa chữa quản lý sử dụng từ 2005 cho đến nay, bên bán đã nhận đủ tiền sử dụng vào mục đích chung của gia đình và những người được cấp đất cho hộ thì tại thời điểm chuyển nhượng chưa đủ 18 tuổi nên giao dịch của họ thông qua người đại diện hợp pháp là cha mẹ đó cũng chính là ông H, bà M theo quy định theo án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao thì công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất nói trên có hiệu lực pháp luật. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà M xin hủy hợp đồng mua bán nhà ở và xin chuộc lại ngôi nhà với số tiền 450.000.000 đồng giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[2] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 thì ông H, bà M phải chịu 200.000 đồng. Còn bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo của ông H, bà M không được chấp nhận theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì ông H, bà M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H, bà M sửa bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

[5] Án sơ thẩm áp dụng các Điều 8, 9, 10, 12 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 116, 117, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng quy định tại Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 nên cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn H, bà Trần Thị Tuyết M giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Công nhận Hợp đồng sang nhượng nhà ở ngày 16/9/2005, Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2007 số nhà, thành phố Q, tỉnh Bình Định giữa vợ chồng ông Dương Văn H, bà Trần Thị Tuyết M và bà Nguyễn Thị Mỹ H có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H được quyền sử dụng 49,5m² đất ở đô thị và sở hữu ngôi nhà trên đất, tọa lạc tại số nhà, thành phố Q, tỉnh Bình Định đã nhận chuyển Nợng của vợ chồng ông Dương Văn H, bà Trần Thị Tuyết M theo Hợp đồng sang nhượng nhà ở ngày 16/9/2005, Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2007. (Nhà và đất nằm trong thửa đất số 34Z3 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02605 ngày 20.9.2016 cho hộ gia đình ông H).

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

4.1. Ông Dương Văn H, bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H được nhận lại 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004053 ngày 23 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

4.3. Ông Dương Văn H, bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005253, 0005254 ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q; ông H, bà M được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4.4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Mỹ H tự nguyện chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), bà H đã nộp xong.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5.2. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

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

NƠ nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường