

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đường Nguyễn Anh T1, sinh năm 1985;

3.2. Bà Đường Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: số E Đường số A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Lê Lâm D1, sinh năm 1984;

3.4. Bà Lê Lâm Tường V, sinh năm 1985;

3.5. Bà Lê Thị V1, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: số E Đường số A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1, bà V, bà V1: ông Nguyễn Hồ D, sinh năm 1976;

3.6. Ngân hàng TMCP K.

Địa chỉ: số D – 42 – 44, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1995;

Địa chỉ: số I - A đường C, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Châu A và bị đơn bà Lâm Thị B trình bày thống nhất: ngày 27/4/1987, nguyên đơn có bán cho bị đơn căn nhà 30 m² gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 360,3 m² với giá 15.200 đồng. Văn tự mua bán nhà được ký giữa ông Lê Kim H, bà Lâm Thị B và ông Đường Ngọc T4 (chồng bà Châu A, chết năm 2000). Tại thời điểm các bên giao dịch, pháp luật không cho phép việc chuyển nhượng nên các bên chỉ ghi nhận mua bán nhà. Thực hiện hợp đồng, ngày 13/5/1987, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 11.400 đồng, còn nợ lại 3.800 đồng, tương đương 03 chỉ vàng 24k và đã nhận nhà, đất sử dụng. Bà B đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04829 ngày 28/5/2013.

Nguyên đơn trình bày do bị đơn không thanh toán đầy đủ tiền nên từ năm 2004 phía nguyên đơn đã khiếu nại đến chính quyền địa phương để được giải quyết, qua các lần hòa giải, phía bị đơn lúc thì đồng ý trả đất, lúc thì đồng ý trả tiền nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/1987 do ông Đường Ngọc T4 ký kết với bà Lâm Thị B, ông Lê Kim H. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bị đơn thanh toán $\frac{1}{4}$ giá trị quyền sử dụng đất, tương đương phần diện tích đất bị đơn chưa thanh toán đủ theo hợp đồng.

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn do thời gian mua bán đã lâu nhưng bên bán không hoàn tất thủ tục giấy tờ nhà, đất cho gia đình bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố T) quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Châu A về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lâm Thị B;

Công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đường Ngọc T4 và ông Lê Kim H, bà Lâm Thị B ký kết ngày 27/4/1987 có hiệu lực;

Bà Lâm Thị B có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Châu A, ông Đường Nguyễn Anh T1 và bà Đường Nguyễn Xuân T2 số tiền 3.726.375.000 (ba tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 02 tháng 10 năm 2020, bị đơn bà Lâm Thị B kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 730/2021/DS-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị B, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Châu A về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lâm Thị B;

Công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đường Ngọc T4 và ông Lê Kim H, bà Lâm Thị B ký kết ngày 27/4/1987 có hiệu lực;

Bà Lâm Thị B có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Châu A, ông Đường Nguyễn Anh T1 và bà Đường Nguyễn Xuân T2 số tiền nợ mua bán nhà còn thiếu là 2.021.216.000 (Hai tỷ không trăm hai mươi một triệu hai trăm mười sáu nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và lãi suất do chậm thi hành án.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 396/TB-VKS-DS đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

Ngày 02/3/2022, bà Nguyễn Thị Châu A có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

Tại Quyết định số 142/QĐ-VKS-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án

nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn căn nhà 30 m² gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 360,3 m² với giá 15.200 đồng, thể hiện tại Văn tự mua bán nhà lập ngày 27/4/1987. Phía nguyên đơn đã giao nhà, đất cho bị đơn sử dụng. Phía bị đơn đã thanh toán 11.400 đồng, tương đương $\frac{3}{4}$ giá trị hợp đồng, đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà nên bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa các đương sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền tương đương $\frac{1}{4}$ giá trị quyền sử dụng đất mà bị đơn còn nợ: xét thấy, sau khi ký Văn tự mua bán nhà, phía nguyên đơn đã bàn giao nhà, đất cho bị đơn; phía bị đơn thừa nhận còn nợ $\frac{1}{4}$ số tiền theo hợp đồng. Các biên bản hòa giải tại khu phố D, phường H thể hiện nguyên đơn khiếu nại yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại từ năm 2004 nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết, bị đơn không thực hiện thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn. Ngay cả sau khi bị đơn đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2013 thì bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn. Do đó, bị đơn nại ra lý do không thanh toán tiền cho nguyên đơn do không hoàn tất thủ tục giấy tờ nhà là không có căn cứ, mà thực tế thể hiện phía bị đơn không có thiện chí thanh toán số tiền còn thiếu cho nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu theo giá tại thời điểm thanh toán là có cơ sở.

[3]. Căn cứ Biên bản xem xét hiện trạng tài sản ngày 04/7/2019 và Bản vẽ hiện trạng vị trí của Công ty TNHH C ngày 10/4/2020 xác định nhà đất các bên mua bán một phần vẫn giữ nguyên hiện trạng, trên đất vẫn tồn tại căn nhà do nguyên đơn xây dựng từ năm 1981, nền đất không thay đổi, chỉ phát sinh thêm các căn nhà mới được xây dựng trên diện tích đất trống. Bản án phúc thẩm nhận định do bị đơn đã tiến hành các thủ tục chuyển mục đích sử dụng, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đã được công nhận là đất ở đô thị nên giá trị quyền sử dụng đất tăng lên hoàn toàn do công sức của phía bị đơn, từ đó công nhận cho bị đơn 50% giá trị quyền sử dụng đất công sức giữ gìn, tôn tạo, phát triển làm tăng giá trị quyền sử dụng đất là không có cơ sở vững chắc, bởi lẽ: giá đất các đương sự tranh chấp vào năm 1987 có giá 15.200 đồng, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm theo Biên bản định giá ngày 03/7/2020, giá trị đất là 18.015.000.000 đồng (50.000.000

đồng/m²) thì đến giai đoạn xét xử phúc thẩm theo Biên bản định giá ngày 14/12/2021 do Công ty TNHH T6 lập, giá trị quyền sử dụng đất là 18.785.731.000 đồng (52.139.138 đồng/m²). Việc biến động giá đất tăng lên gấp nhiều lần không phải chỉ do việc thay đổi loại đất, khi so sánh giá đất theo biên bản định giá giai đoạn phúc thẩm và sơ thẩm chỉ cách nhau thời gian ngắn nhưng biến động tăng lên rất lớn trong khi hiện trạng và loại đất không đổi. Đồng thời, theo T5 tư vấn giá ngày 14/12/2021 cũng do Công ty TNHH T6 lập đã xác định giá đất đối với loại đất cây lâu năm tại vị trí tranh chấp là 54.418.000 đồng, điều này càng chứng minh nhận định của bản án phúc thẩm là không có căn cứ và không hợp lý. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất tăng cao là do biến động về giá, không phải do công sức, chi phí tôn tạo đất của phía bị đơn. Phía nguyên đơn cũng đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí chuyển mục đích sử dụng đất. Hơn nữa, bị đơn được sử dụng toàn bộ diện tích nhà, đất trong khi mới chỉ thanh toán một phần tiền trong suốt thời gian dài là đã được hưởng lợi rất nhiều. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả ¼ giá trị quyền sử dụng đất mà bị đơn còn nợ và xem xét cho bị đơn hưởng 10% giá trị do có công sức gìn giữ tài sản là đã đảm bảo được quyền lợi cho bị đơn.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành định giá lại theo Biên bản định giá ngày 14/12/2021 của Công ty TNHH T6, theo đó giá trị quyền sử dụng đất tăng cao so với giá tại giai đoạn sơ thẩm nhưng nguyên đơn đồng ý theo giá tuyên tại bản án sơ thẩm là đã có lợi cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 142/QĐ-VKS-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 730/2021/DS-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố T), về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”, giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Châu A với bị đơn là bà Lâm Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức, TP. HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, TP. HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (AQ).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Khoa