TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 403/2018/DS-PT
Ngày: 23-4-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Sang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 tháng 5 năm 2018, ngày 09 tháng 5 năm 2018 và ngày 16 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 503/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận H bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1624/2018/QĐPT-DS ngày 10/4/2018 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:**

1.1 Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1988 (vắng mặt);

1.2 Bà Nguyễn Thị BN, sinh năm 1991 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 69/3C, tổ 54, khu phố 5, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn M, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: 407/20/26 PVC, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Đặng Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng N và bà Nguyễn Thị BN trình bày:

Ngày 22/10/2015 vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất, thỏa thuận mua của bị đơn là ông Đặng Văn M nhà đất có diện tích 25m^2 tại địa chỉ 11/3C khu phố 5 phường HT, Quận MH với giá 115.000.000 đồng. Ông bà đã giao đủ tiền cho bị đơn, được Văn phòng Thừa phát lại Quận BT, lập vi bằng số 809/2015/VB-TPL ngày 22/10/2015. Tuy nhiên sau đó bị đơn không giao nhà và ông bà được biết nhà đang có tranh chấp. Do vậy ông bà yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông bà với bị đơn, buộc bị đơn phải trả cho ông bà số tiền 115.000.000 đồng. Ông bà tự nguyện rút yêu cầu về việc đòi bị đơn phải trả tiền lãi do nhận tiền nhưng không giao nhà.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đến Tòa án cũng không gởi văn bản trả lời về nội dung đơn kiện mặc dù đã được tòa án Quận MH tống đạt các văn bản tố tụng và triệu tập đến tòa để giải quyết vụ kiện.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận MH đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với một phần căn nhà có diện tích 25m^2 tại số 11/3C khu phố 5 phường HT, Quận MH, được lập bằng giấy tay vào ngày 22/10/2015 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng N , bà Nguyễn Thị BN và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn M, do vô hiệu.

Buộc ông Đặng Văn M phải trả số tiền 115.000.000 đồng cho ông Nguyễn Trọng N và bà Nguyễn Thị BN ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn phải trả tiền lãi do bị đơn đã nhận tiền nhưng không giao nhà.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/11/2017 bị đơn Đặng Văn M có đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm, lý do: Bản án sơ thẩm của Tòa án Quận MH chưa đúng sự thật, không khách quan, đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì trong suốt quá trình giải quyết ông không nhận được giấy triệu tập, thông báo hòa giải, quyết định xét xử của tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự, xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn là ông Đặng Văn M trình bày trong suốt quá trình giải quyết ông không nhận được văn bản tố tụng nào như thông báo hòa giải, quyết định xét xử, giấy mời hoặc giấy triệu tập nào của Tòa án nhân dân Quận MH.

Xét thấy: quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân Quận MH đã thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo trực tiếp cho bị đơn tại địa chỉ 407/20/26 PVC, Phường MB, quận GV như sau :

+ Ngày 20/7/2017 niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án số 285/TB-TLVA ngày 20/6/2017; Thông báo ngày 17/7/2017 về Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập đương sự có mặt tại tòa án ngày 07/8/2017.

+ Ngày 09/8/2017 niêm yết Thông báo ngày 07/8/2017 về Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập đương sự có mặt tại tòa án ngày 25/8/2017.

+ Ngày 25/8/2017 niêm yết Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 25/8/2017.

+ Ngày 28/8/2017 niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 338/2017/QĐST-DS và Giấy triệu tập đến phiên tòa ngày 13/9/2017.

+ Ngày 13/9/2017 niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa số 250/2017/QĐST-DS và Giấy triệu tập đến phiên tòa ngày 29/9/2017.

+ Ngày 16/11/2017 niêm yết Bản án dân sự sơ thẩm số 510/2017/DS-ST ngày 29/9/2017.

Thủ tục niêm yết được Văn phòng Thừa phát lại Quận MH thực hiện đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, bị đơn trình bày ông không được tống đạt văn bản tố tụng nào như thông báo hòa giải, quyết định xét xử, giấy mời hoặc giấy triệu tập nào của Tòa án nhân dân Quận MH và cho rằng Tòa án nhân dân Quận MH vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm là không có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận ngày 22/10/2015 vợ chồng nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất, thỏa thuận mua của bị đơn nhà đất có diện tích 25m^2 tại địa chỉ 11/3C khu phố 5 phường HT, Quận MH với giá 115.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, được Văn phòng Thừa phát lại Quận BT lập vi bằng số 809/2015/VB-TPL ngày 22/10/2015.

Theo trình bày của nguyên đơn thì sau đó bị đơn không giao nhà và được biết nhà đang có tranh chấp giữa bị đơn và người khác. Do vậy ông bà yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông bà với bị đơn, buộc bị đơn phải trả cho ông bà số tiền 115.000.000 đồng đã nhận.

Bị đơn cho rằng việc mua bán giữa hai bên đã hoàn thành nên không đồng ý trả lại số tiền đã nhận. Trường hợp tòa án buộc phải trả lại số tiền 115.000.000 đồng thì ông xin trả mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền trên vì hoàn điều kiện kinh tế của ông hiện nay rất khó khăn.

Xét thấy: Phần diện tích nhà mà các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng là nhà xây dựng không có giấy phép, đồng thời nhà đất chuyển nhượng lại đang có tranh chấp giữa bị đơn và một người khác, nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đấtgiữa các đương sự là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm.

Do đó cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 115.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Nguyên đơn xác nhận chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận, rút yêu cầu buộc bị đơn phải trả tiền lãi do nhận đủ tiền nhưng không giao nhà. Cả hai bên đương sự đều không yêu cầu xem xét lỗi để buộc phía bên kia phải bồi thường thiệt hại.

Bị đơn yêu cầu được hoàn trả mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền đã nhận, nhưng nguyên đơn không đồng ý, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Do giữ nguyên án sơ thẩm nên bị đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự,

- Áp dụng Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất-tài sản gắn liền với đất đối với một phần căn nhà diện tích 25m^2 tại số 11/3C khu phố 5 phường HT, Quận MH, được lập bằng giấy tay vào ngày 22/10/2015 giữa ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị BN với ông Đặng Văn M, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Đặng Văn M phải trả số tiền 115.000.000 (một trăm mười lăm triệu) đồng cho ông Nguyễn Trọng N và bà Nguyễn Thị BN.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả số tiền trên, thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị BN về việc yêu cầu ông Đặng Văn M phải trả tiền lãi do đã nhận tiền nhưng không giao nhà.

3. Án phí dân sự:

- Ông Đặng Văn M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.950.000 (năm triệu chín trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.400.000 (ba triệu bốn trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05549 ngày 25/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH.

- Ông Đặng Văn M phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 034863 ngày 21/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH. Ông Mới đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 và 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSD Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận MH;
- Chi cục THADS Quận MH;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Chí Sang