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: 575/2018/DS-PT
Ngày: 11/6/2018
Về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà*".

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 Hồ Minh Cường.
- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tiến Dũng.
  Bà Võ Thị Sang.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Minh Dự - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5, ngày 05 và 11 tháng 6 năm 2018 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 455/2015/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2015 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2015/DS-ST ngày 19/3/2015 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2089/2018/QĐ-PT ngày 07/5/2018; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 3962/2018/QĐ-PT ngày 05/6/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê V C

Địa chỉ: A Nguyễn X, phường Y, quận B, Thành phố H

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Tấn T

Địa chỉ: A Nguyễn X, phường Y, quậnB, Thành phố H (có mặt) (Văn bản uỷ quyền lập ngày 20/9/2014)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà T M P – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn V H

Địa chỉ: X1 PVH, phường MB, quận B, Thành phố H (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phùng T N H, Ông Nguyễn H N, ông Đào K L - Là luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt). Ông Nguyễn T M, bà Lê T M N– Là luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Nguyễn V Q – luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn T T

Địa chỉ: X1 PVH, phường MB, quận B, Thành phố H

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn V H (có mặt)

(Văn bản uỷ quyền lập ngày 08/6/2012)

2. Bà Lê T K L

Địa chỉ: X1 PVH, phường MB, quận B, Thành phố H (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê T K L: Bà Phùng T N H – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3. Bà Nguyễn N S

Địa chỉ : A Nguyễn X, phường Y, quận B, Thành phố H (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn V P

Địa chỉ: A Nguyễn X, phường Y, quận B, Thành phố H (vắng mặt)

5. Bà Châu T L

Địa chỉ: A Nguyễn X, phường Y, quận B, Thành phố H (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn V H; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T T và bà Lê T K L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2007 và tại các biên bản tại toà án nguyên đơn ông Lê V C trình bày: Ngày 20/12/1988 ông và ông Nguyễn V H đã ký hợp đồng bán đất với nội dung ông bán cho ông H một thửa đất có diện tích ngang 5m x dài 30m, giá bán là 08 lượng vàng 24k, ông H đưa trước 04 lượng vàng 24k số còn lại sẽ trả hết sau khi hoàn tất thủ tục giấy tờ. Sau khi ký hợp đồng, ông H đã trả cho ông 3,6 lượng vàng 24k và ông đã giao cho ông H một nửa diện tích đất. Khi giao đất, các bên chỉ ước lượng, không tiến hành đo đạc cụ thể. Ngày 29/12/1988, theo yêu cầu của ông H, ông đã ký hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn T T (mẹ ông H) với nội dung bán cho bà T ½ căn nhà số 223/6C Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 26, quận Bình Thạnh có diện tích ngang 5m, dài 30m. Mặc dù hợp đồng ngày 29/12/1988 thể hiện người mua là bà T nhưng khi ký hợp đồng bà T không có mặt mà chỉ có ông và ông H. Việc ký lại hợp đồng là do ông H nói số vàng mua đất đã trả cho ông là của bà T và nội dung hợp đồng phải là bán nhà để hợp thức hoá việc mua bán đất. Thực tế, trên phần đất mua bán tại thời điểm đó không có căn nhà nào hiện hữu, đối tượng mua bán của hợp đồng ngày 29/12/1988 cũng là đối tượng mua bán của hợp đồng bán đất ngày 20/12/1988. Hợp đồng mua bán giữa các bên không thể thực hiện được vì chính quyền địa phương cho rằng việc mua bán đất vi phạm Điều 5 Chương I Luật Đất đai, cấm không cho mua bán đất. Tuy nhiên, ông H đã tự ý xây dựng nhà trên phần đất mua bán và sử dụng cho đến nay.

Ngày 20/12/1989 Phòng xây dựng quận Bình Thạnh ban hành quyết định số 308/PXD89 yêu cầu hai bên mua bán tự trả tiền vàng cho nhau, nếu không được thì gửi đơn đến toà án. Tại bản án sơ thẩm số 30/TT ngày 06/6/1990 TAND quận Bình Thạnh đã tuyên xử huỷ hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 giữa ông với ông Nguyễn V H, ông phải trả 04 lượng vàng cho ông H và tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông H 05 chỉ vàng 24k để ông H làm chi phí tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông. Tại bản án số 437/DSPT ngày 06/8/1990 Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh điều tra xử lý việc ông có dấu hiệu phạm tội hình sự. Tại bản án hình sự phúc thẩm số 334/HSPT ngày 29/9/1993 toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên ông C không phạm tội cố ý làm hư hỏng tài sản của công dân, tuy nhiên các bản án hình sự sơ thẩm và phúc thẩm đều không giải quyết phần dân sự là tranh chấp hợp đồng mua bán đất giữa các bên.

Ngày 04/02/1997, Uỷ ban nhân dân quận Bình Thạnh đã ban hành quyết định số 264/QĐ- UB về việc giải quyết khiếu nại của ông, theo đó không công nhận việc sang nhượng đất giữa hai bên vì đất mua bán nằm trong khu qui hoạch mở rộng đường Lê Thánh Tôn cũ nay là đường Nguyễn Xí. Phần nhà xây dựng của ông H nằm trong lộ giới mở rộng đường phải tháo dỡ không điều kiện khi có qui hoạch của nhà nước.Việc mua bán của đôi bên nếu phát sinh về tiền vàng thì gửi đơn đến tòa án giải quyết. Nay ông C yêu cầu toà án huỷ hợp đồng mua bán đất ký kết ngày 20/12/1988 giữa ông và ông H và huỷ văn tự mua bán nhà ngày 29/12/1988 ký kết giữa ông và bà T, ông sẽ trả lại cho bên mua 04 lượng vàng 24k. Ngoài ra ông không có bất cứ yêu cầu nào khác và cũng không đồng ý hỗ trợ thêm 05 chỉ vàng như trước đây ông đã nêu.

Tại bản tự khai và các biên bản của Toà án, bị đơn ông Nguyễn V H trình bày: Ngày 20/12/1988 ông Lê V C đã tự nguyện thoả thuận ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông. Giá mua bán là 08 lượng vàng 24k, diện tích đất mua bán là 5m x 30m. Ông đã giao cho ông C 04 lượng vàng 24k ngay sau khi ký hợp đồng, ông C đã giao cho ông toàn quyền sử dụng nhà đất có diện tích ngang 5m x dài 14m. Các bên chỉ ước lượng diện tích nhà đất chứ không tiến hành đo đạc cụ thể, chính xác. Ông C chịu trách nhiệm làm thủ tục mua bán trong thời hạn 30 ngày. Mặc dù ông là người giao dịch, ký hợp đồng nhưng thực chất người mua nhà là bà Nguyễn T T (mẹ ruột ông) và số tiền 04 lượng vàng ông đã giao cho ông C là tiền của bà T. Do bà T không đồng ý với hợp đồng ngày 20/12/1988 vì hợp đồng này chỉ ghi nhận giao dịch mua bán đất không ghi nhận có mua bán nhà nên ngày 29/12/1988, ông đã yêu cầu ông C ký lại hợp đồng mua bán nhà ghi nhận ông C có bán cho bà T ½ căn nhà số 223/6C Xô Viết Nghệ Tĩnh phường 26 quận Bình Thạnh. Vì là ký lại hợp đồng nên đối tượng mua bán của hợp đồng ngày 20/12/1988 và hợp đồng ngày 29/12/1988 là một. Do ông C không hoàn tất thủ tục mua bán nhà đất cho ông nên ông đã khởi kiện ông C ra Uỷ ban nhân dân phường 26 quận Bình Thạnh. Ngày 26/01/1989 UBND phường 26 quận Bình Thạnh đã mời hai bên lên giải quyết nhưng do hai bên không thương lượng được nên UBND phường 26 chuyển hồ sơ vụ án lên Toà án nhân dân quận Bình Thạnh giải quyết và vụ án kéo dài cho đến nay.

Ông khẳng định bà T đã mua nhà của ông H và khi các bên tiến hành mua bán, trên diện tích đất 5m x 30m đã có sẵn nhà. Tháng 02/1989 ông đã tiến hành sửa chữa lợp tôn lại căn nhà mà ông C đã giao và gia đình ông sử dụng ổn định cho đến nay. Việc mua bán nhà là phù hợp với quy định của pháp luật nên ông yêu cầu toà án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông C và bà T. Do bà T đã cho ông thụ hưởng căn nhà này nên ông yêu cầu ông C phải tiến hành thủ tục sang tên nhà đứng tên ông. Đối với phần đất ông C chưa giao cho ông, ông sẽ trả tiền cho ông C theo giá đã xác định tại biên bản định

giá ngày 28/2/2014. Trong trường hợp ông C lấy lại nhà thì phải trả cho ông số tiền tương đương với giá thị trường của nhà và đất tại thời điểm hiện nay.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê T K L xác nhận nội dung sự việc về các giao dịch mua bán nhà giữa ông C, ông H và bà T như lời trình bày của ông H và bà cũng yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng mua bán nhà đã ký kết giữa các bên. Tiền mua nhà đất là của bà T đưa cho ông H, tiền sửa chữa nhà là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng bà không có yêu cầu gì đối với phần trị giá xây dựng này.

Tại bản tự khai, đơn yêu cầu, các văn bản do bà T ký tên và có xác nhận của chính quyền địa phương, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn T T và người đại diện hợp pháp của bà T trình bày: Năm 1988 bà đã đưa cho ông H 04 lượng vàng 24k để mua cho bà ½ căn nhà số 223/6C Xô viết Nghệ Tĩnh phường 26 quận Bình Thạnh của ông Lê V C. Việc mua bán do ông H tiến hành. Căn nhà đang tranh chấp do vợ chồng ông H sử dụng từ khi được ông C giao nhà cho đến nay. Bà yêu cầu ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao cho bà phần đất còn lại là 5m x 16m. Bà đã uỷ quyền cho ông H tham gia tố tụng và được thụ hưởng mọi quyền lợi, thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà giữa bà và ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn V P và bà Châu T L trình bày: Ông bà được ông H cho cư trú tại nhà 91 Nguyễn Xí phường 26 quận Bình Thạnh từ năm 2006 đến nay. Trong thời gian cư trú tại căn nhà này, ông bà không có đóng góp công sức cơi nới, sửa chữa gì đối với căn nhà này. Trong vụ kiện tranh chấp giữa ông C và ông H, ông bà không không có bất cứ yêu cầu gì. Vì vậy, ông Phúc bà Liễu yêu cầu toà án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn N S trình bày: Bà là chị ruột của ông H. Ông H cho bà vào ở nhờ trong căn nhà 91 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh từ năm 2006 đến nay. Trong thời gian cư trú tại nhà này, bà không đóng góp công sức xây dựng, sửa chữa gì cho căn nhà. Bà yêu cầu toà án công nhận việc mua bán giữa ông C và ông H. Gia đình bà đã sinh sống ổn định tại đây nên không đồng ý việc ông C đòi lại nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 và văn tự mua bán nhà ngày 29/12/1988 vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ căn nhà đã tự ý xây dựng để trả lại đất theo hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn.

Bị đơn khẳng định khi các bên ký hợp đồng đã có nhà trên đất và người mua là bà T. Bị đơn rút lại yêu cầu buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền tương đương với giá thị trường của nhà, đất tại thời điểm hiện nay nếu hợp đồng mua bán nhà bị huỷ và nguyên đơn lấy lại nhà. Bị đơn xác định văn tự mua bán nhà là văn bản bổ sung cho hợp đồng mua bán đất, nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất cho bà T theo đúng hợp đồng đã ký giữa các bên. Bị đơn không có yêu cầu gì đối với phần trị giá xây dựng căn nhà này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H và bà T trình bày: Hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 và văn tự mua bán nhà ngày 29/12/1988 có liên hệ mật thiết với nhau và văn tự mua bán nhà là văn bản bổ sung cho hợp đồng mua bán đất. Như vậy, trên diện tích đất mua bán đã có nhà nên không vi phạm điều cấm của pháp luật. Nếu có vi phạm thì hai hợp đồng này chỉ vi phạm về hình thức và Toà án cần cho đương sự thời gian để tiến hành hoàn tất hình thức của hợp đồng. Trong trường hợp không thực

hiện được mới xem xét lỗi để buộc bồi thường. Đề nghị Toà án xem xét lại thời hiệu khởi kiện vì thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức hợp đồng là 02 năm. Do đó yêu cầu của bà T là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 20/12/1988 giữa Nguyên đơn và bị đơn. Bởi lẽ:

-Theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 105/TL ngày 09/9/1983 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh thì ông Lê V C được chia " căn nhà phụ và số đất còn lại…".

-Hợp đồng mua bán ½ căn nhà số 223/6c Xô Viết Nghệ Tĩnh (nay là 91 Nguyễn Xí) phường 26 quận Bình Thạnh có các nhân chứng là bà Nguyễn Kim Hoàng (tổ trưởng), ông Nguyễn V Hư, ông Nguyễn Thanh Nghĩa, ông Nguyễn Hoà Hiệp (bí thư phường 26) xác nhận nhà đất bán có nhà. Trong khi đó công văn số 308/PXD ngày 20/12/1989 của Phòng xây dựng quận Bình Thạnh xác nhận " phần đất ông C bán không có nhà" mà không lấy ý kiến của tổ trưởng dân phố, người dân sống lâu năm. Hiện trạng nhà đất đã thay đổi do xây cất lại theo biên lai xây cất ngày 28/9/1989 nên công văn nêu trên của Phòng xây dựng không khách quan, không đủ cơ sở pháp lý để công nhận.

Như vậy theo ý chí của hai bên, và lời khai của các nhân chứng, cũng như bản án ly hôn thì tại thời điểm ký kết hợp đồng đã đủ căn cứ xác định mua bán nhà. Lời khai của ông C nói chỉ bán đất trống là không đúng sự thật khách quan theo các chứng cứ.

-Theo TTLT số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 hướng dẫn Nghị Quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác định trước ngày 01/7/1991 thì điểm 12 mục I nêu rõ " Được coi là hợp đồng mua bán nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: …a) Có hợp đồng bằng văn bản, bên mua đã nhận hoặc chưa nhận nhà ở),,,

Sau khi ký hợp đồng và giao ½ số tiền (04 lượng vàng) như thoả thuận thì bên bán giao nhà đất cho bên mua sửa chữa lại nhà vách ván như bị cạy phá để ở.

Như vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và có ý kiến yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng giao thêm phần đất còn thiếu (khối 2 và nhà kho). Ông H tiếp tục trả tiền còn thiếu với phần trăm số tiền chưa trả tại thời điểm xét xử. Nhưng do ông C có lỗi lớn trong việc không làm giấy tờ, không giao nhà đất nên ông C chịu phần lớn thiệt hại là số tiền chênh lệch mà ông H phải trả khi nhận nhà đất năm 1989, so với tiền phải trả theo định giá hiện nay. Để nhằm dung hoà quyền lợi hai bên, tôi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để buộc ông C chịu 60% và ông H chịu 40% thiệt hại so với số tiền chênh lệch. Tức ông H phải trả cho ông C (theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/01/2018) là (11.795.466.562 x 50%) x 40% = 2.359.093.330 đồng.

Đồng thời phải thanh toán giá trị công trình, nhà xây dựng trên đất : Khối 2 là 21.382.157 đồng và nhà kho là 17.883.502 đồng. Tổng cộng ông H phải thanh toán là 2.398.358.539 đồng.

Đối với ý kiến của phía nguyên đơn là đất không đủ điều kiện làm giấy tờ vào năm 1988: Theo Điều 18 Luật đất đai năm 1987 thì khi đang sử dụng đất hợp pháp mà chưa

đăng ký thì người sử dụng phải xin đăng ký đất tại cơ quan nhà nước…. Sau khi đăng ký , người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông C có nhà ở hợp pháp thông qua quyết định ly hôn, khi lập hợp đồng mua bán với ông H, ông C hứa có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ, việc này thể hiện qua biên bản làm việc tại UBND phường 26, nhưng ông C không thực hiện mà đòi ông H phải giao hết tiền mới giao phần đất còn lại và làm giấy tờ là trái thoả thuận ghi nhận trong hợp đồng ngày 20/12/1988. Do đó, ông C đã có lỗi vi phạm hợp đồng, nên phải chịu thiệt hại như phân tích trên.

Việc sử dụng đất ổn định của ông H thể hiện qua việc đóng thuế nhà đất, kê khai nhà đất có xác nhận của phường, có biên bản hoà giải đất đai của phường, có đăng ký sổ mục kê đất.

Theo biên bản của UBND phường 26 ghi nhận nguyên đơn đã nhận 04 lượng vàng và đồng ý giao trước 5m x 14m trong tổng số diện tích thoả thuận chuyển nhượng 5m x 30m và bên mua đã sử dụng, sửa chữa lại nhà theo biên lai xây cất ngày 28/9/1989. Nguyên đơn không phản đối việc bị đơn sử dụng phần đất đã giao này, mà chỉ không đồng ý giao tiếp phần diện tích đất còn lại 5m x 16m bằng cách ngăn cản bị đơn không cho làm hàng rào, phá dỡ hàng rào, cạy ván…

Bị đơn có đăng ký theo chỉ thị 02/CT-UB về kê khai nhà đất năm 1999 nhưng nguyên đơn vẫn không có ý kiến gì. Ngoài ra từ năm 1993 sau khi bản án hình sự có hiệu lực đến năm 2007 thì nguyên đơn mới khởi kiện bị đơn nhằm gây khó khăn cho bị đơn nhằm thực hiện các chính sách của nhà nước. Hiện nay bên phía ông C không còn ở tại đây.

Bản án sơ thẩm căn cứ quy hoạch theo công văn số 754/QLĐT ngày 17/4/2009. Tuy nhiên, theo công văn số 2185/UBND-QLĐT ngày 18/12/2015 thì vị trí khu đất thuộc 01 phần khu dân cư đô thị phường 26, một phần thuộc lộ giới đường Nguyễn Xí 30m, 01 thuộc khu dân cư hỗn hợp và hiện hữu cải tạo theo chứng chỉ qui hoạch số 1572/QLĐT ngày 11/5/2015 thì lộ giới đất ông H sau khi trừ lộ giới còn lại 56,9m.

Từ những chứng cứ nêu trên và căn cứ tiểu mục a,b điểm 2.2 muc II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/12/1988 giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Ông H đồng ý với ý kiến của luật sư tham gia bảo vệ quyền lợi cho ông. Ông đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng luật sư nêu ra.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà T trình bày: Bà T kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/12/1988 và ngày 29/12/1988 là một đối tượng mua bán, hợp đồng sau bổ sung cho hợp đồng trước và buộc ông H giao phần đất còn lại là 5m x 16m.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày: Bà L kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/12/1988 và ngày 29/12/1988 và buộc ông H giao phần đất còn lại là 5m x 16m.

Bà L đồng ý với ý kiến của luật sư H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/12/1988 giữa ông C và ông H mặc dù tiêu đề mua bán nhà đất, nhưng thực tế ông C chỉ bán cho ông H một miếng đất diện tích 5m x 30m với giá 08 lượng vàng. Ông H đưa trước cho ông C 04 lượng, số còn lại sau khi ông C hoàn tất thủ tục giấy tờ. Ông H nhận ½ diện tích đất (sơ đồ vẽ không có nhà).

Ngày 29/12/1988 ông C ký lại văn tự mua bán nhà với bà Nguyễn T T theo yêu cầu của ông C, nhưng bà T không có mặt, chỉ có ông C ông H tham gia giao dịch. Theo văn tự thì ông C bán ½ căn nhà (số cũ 223/6c Xô Viết Nghệ Tĩnh) nhà lá, vách lá, tôn cây, nền đất ngang 5m dài 30m, nhưng không có giá, không qui định số tiền phải trả, không qui định ngày giao nhà.

Khi không hợp thức được việc mua bán, ông H khiếu nại tại UBND phường 26 quận Bình Thạnh ngày 26/01/1989. Biên bản giải quyết đơn khiếu nại của ông H có ghi nhận sự việc là toàn bộ nội dung văn bản thể hiện ông C bán đất cho ông H. Chủ tịch phường 26 quận Bình Thạnh:"… Anh H được rào dậu trên phần đất đã mua, không được cất nhà trong thời gian chờ thủ tục và ý kiến của phường". Từ thực tế trên cho thấy ông C bán đất cho ông H trên đất không có nhà. Và ông C không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng vì theo qui định tại Điều 5 Chương I Luật đất đai năm 1987 " Nghiêm cấm mua bán đất dưới mọi hình thức".

Khi ông H gửi đơn đến UBND phường 26 chuyển nội dung đơn khiếu nại ông C có thoả thuận bán cho ông ½ căn nhà 223/6c Xô Viết Nghệ Tĩnh, sau khi xác minh phần đất ông C bán cho ông H không có nhà, Phòng xây dựng có mời giải quyết ngày 02/3/1989 và có tờ trình số 47/PXD ngày 28/3/1989 được UBND quận Bình Thạnh chấp thuận. Nên phòng xây dựng trả lời như sau: Căn cứ Luật đất đai được nhà nước ban hành, ông C đã vi phạm Điều 5 Chương I là cấm mua bán đất dưới mọi hình thức, do đó phần đất này nhà nước thu hồi và có chiếu cố đền bù hoa màu cho bên sử dụng đất.

Mặc dù văn bản trên trả lời rất cụ thể , nhưng ông H vẫn tự ý xây nhà và sử dụng phần đất mà hai bên ký hợp đồng mua bán, nên ông C đã không đồng ý và dẫn đến mâu thuẫn xô xát, dẫn đến vụ án hình sự. Sau đó, các cơ quan có thẩm quyền liên tiếp trả lời những khiếu nại của ông H, ông C bằng những công văn và quyết định sau:

-Công văn số 224/PXD ngày 20/12/1994 gửi Toà án nhân dân quận Bình Thạnh: Phòng xây dựng đã giai quyết vì đã có Thông báo số 308/TB ngày 20/12/1989. Việc mua bán đất là không hợp pháp nên Phòng xây dựng đề nghị chuyển qua Toà giải quyết về số tiền mà hai bên giao trả cho nhau.

-Quyết định 264/QĐ-UB ngày 04/02/1997 của UBND quận Bình Thạnh cũng không công nhận việc cho mua bán phần đất này.

Trong thời gian này, tranh chấp giữa ông C và ông H liên quan đến việc mua bán phần đất này, ông C ngăn cản ông H tự xây cất nhà trên phần đất mua bán, xô xát xảy ra đẫn đến giải quyết bằng hình sự. Cũng như việc chính quyền địa phương giải quyết, ông H không thể nói không biết đến việc Phòng xây dựng ban hành công văn 308 ngày 20/12/1988. Công văn này liên quan xuyên suốt trong quá trình giải quyết khiếu nại tranh chấp giữa ông C, ông H và đã áp dụng vào các văn bản kế tiếp của các cơ quan có thẩm quyền. Công văn này đã ghi nhận một sự việc có thật vào thời điểm đó để giải quyết khiếu nại của ông H.

Do đó, ngay từ đầu cơ quan có thẩm quyền đã không cho chuyển nhượng phần đất mà ông C bán cho ông H và ông C đã ngăn cản việc ông H tự xây cất nhà.

Đối với phần nhà do ông H xây dựng trái phép đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2000/QĐ-UB ngày 05/3/2007 của UBND quận Bình Thạnh; và Quyết định số 3027/QĐ-UBND ngày 03/4/2007 về việc cưỡng chế tháo dỡ công trình.

Vì vậy, việc mua bán đất giữa ông C và ông H vi phạm pháp luật không được nhà nước công nhận, quá trình ông H tự xây cất nhà không được ông C đồng ý, ngăn cản, và việc xây dựng cũng không có giấy phép, bị cơ quan nhà nước buộc tháo dỡ. Việc bên phía bị đơn cho rằng lỗi để dẫn đến không thực hiện được ký hợp đồng giữa các bên là do phía nguyên đơn gây ra nên phải chịu 60% thiệt hại là không phù hợp. Lỗi phải ngang nhau, mỗi bên chịu 50% giá trị thiệt hại Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và xét xử là đúng qui định pháp luật. Tuy nhiên, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 24/01/2018 có chênh lệch số tiền định giá, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án về phần này.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đồng ý với ý kiến của luật sư Phú. Tuy nhiên bổ sung thêm ý kiến là việc phía bị đơn kê khai đất thì bên phía nguyên đơn không biết, việc ngăn cản bên phía bị đơn xây nhà xảy ra xuyên suốt cho đến nay, bằng chứng là các cơ quan chức năng đã giải quyết và ban hành các văn bản, quyết định như luật sư đã trình bày. Hiện nay phía nguyên đơn vẫn còn ở tại địa chỉ này và hộ khẩu thường trú vẫn còn tại đây.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ chí Minh phát biển quan điểm:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo nộp trong hạn luật định. Việc thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo qui định pháp luật tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng theo qui định pháp luật.

Về nội dung: Theo hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông C và ông H ngày 20/12/1988 thì các bên chuyển nhượng đất, nội dung hợp đồng cũng như sơ đồ thể hiện trên đất chuyển nhượng không có nhà. Việc lập văn tự mua bán ghi thêm nội dung ½ căn nhà lá để hợp thức hoá cho việc chuyển nhượng đất, nhưng qua xác minh các cơ quan chức năng không cho phép chuyển nhượng nên hợp đồng không thực hiện được. Chứng cứ ông H cho rằng trên đất mua có nhà là ông xem bản án ly hôn của ông C và bà Phước. Ông C được chia nhà lá, ông hỏi một số người thì họ cho biết nhà lá thuộc sỡ hữu của ông C. Tuy nhiên những tài liệu này không chứng minh được trên đất ông H mua có nhà. Bản vẽ kèm theo giấy chuyển nhượng không mô tả trên đất chuyển nhượng có nhà, lời khai các nhân chứng không thống nhất còn mâu thuẫn, và chưa đủ chứng minh trên đất chuyển nhượng có nhà.

Theo biên bản giải quyết đơn khiếu nại ngày 26/01/1989 tại UBND phường 26 quận Bình Thạnh về việc giải quyết đơn của ông H khiếu nại ông C nhổ cọc rào, xúc đất nền trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông H. Thể hiện ông H trình bày sau khi ký mua bán ngày 20/12/1988 ông H đã rào bằng 07 cọc sắt và một số dây kẽm gai, đỗ 01 xe đất trên miếng đất đó, sau một tuần ông H quay lại thì ông C đã nhổ 07 cọc sắt và cho người lấy đất về đắp nhà ông C. Ôn C trình bày ông chỉ bán đất 5m x 30m khi nào chồng đủ tiền thì ông giao đất, chưa chồng đủ ông không cho cất nhà. Đại diện UBND phường kết luận ông H được rào trên phần đất đã mua, không được cất nhà. Như vậy nội dung văn bản này thể hiện các bên trình bày việc chuyển nhượng đất, không đề cập đến nội dung trên đất có nhà.

Sau đó, Phòng xây dựng quận Bình Thạnh ban hành công văn số 308/PXD gửi UBND phường 26 quận Bình Thạnh về trả lời đơn khiếu nại của ông H : “ Sau khi xác minh được biết phần đất ông C bán không có nhà…”

Tại bản án số 334/HSPT ngày 25/9/1993 thể hiện ngày 20/12/1988 ông C bán cho ông H một miếng đất trị giá 08 lượng vàng… ông C phải hoàn tất giấy tờ trong vòng 30 ngày…, chưa hết 30 ngày, ông H tiến hành xây dựng trên miếng đất này, mặc dù phía ông C đã báo cáo UBND phường 26 không cho ông H dựng nhà lên, nên ngày 24/9/1989 cha con ông C đã dung cây gỗ đập vào tôn che hông nhà ông H. (Riêng hành vi ông H tố cáo ông C dung xà ben chọc thủng mái tôn nhà ông H không đủ cơ sở để kết luận nên đã tuyên ông C không phạm tội).

Theo công văn số 300 ngày 24/11/1995 của Phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh thì: Phòng xây dựng đã xác minh và kết luận " Phần mua bán là đất chứ không phải là bán nhà nên Phòng xây dựng trình Uỷ ban nhân dân quận không cho mua bán vì vi phạm Điều 5 chương I Luật đất đai…, trong thời gian mua bán không thành, hai bên tranh chấp, ông H cất một căn nhà cấp 4 vách tôn, lợp tôn không phép…". Phòng đề xuất hội đồng xét khiếu tố không cho mua bán đất, buộc trả lại tiền cho nhau, ông H phải trả lại hiện vật ban đầu, về tiền bạc do Toà án giải quyết.

Từ những chứng cứ trên, cho thấy lời khai của ông C về việc các bên chỉ chuyển nhượng đất , không có nhà trên đất là có cơ sở.

Theo Công văn số 2185/UBND ngày 18/12/2015 của UBND quận Bình Thạnh thì ông H xây nhà không phép đã bị UBND quận Bình Thạnh xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 2000/QĐ ngày 05/3/2007 và buộc tháo dỡ diện tích xây dựng không phép 59,98m^2. Nhà đất tranh chấp vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Vị trí nhà số 91 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh có 01 phần hướng đông bắc thuộc lộ giới đường Nguyễn Xí 30m, phần còn lại thuộc qui hoạch đất dân cư hỗn hợp kết hợp hiện hữu cải tạo. Vị trí nhà đất có 01 phần đông bắc thuộc ranh thu hồi đất giao đất theo Quyết định số 1432/QĐ ngày 31/3/2008 về thu hồi để tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án cầu Bình Triệu 2.

Như vậy có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H không được cơ quan có thẩm quyền đồng ý. Ông C, ông H chưa được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H tự xây nhà ở, công trình kiến trúc trên đất không phép, vi phạm về qui hoạch, xây dựng trong khi các bên đang tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, và không được ông C đồng ý mà phản đối.

Theo qui định tại mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H không thuộc trường hợp được công nhận hợp đồng nên án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C , tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc yêu cầu công nhận và buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do ông C và ông H đều biết việc chuyển nhượng đất trái phép nhưng vẫn thực hiện giao dịch nên cả hai có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu thiệt hại ½.

Về giá trị nhà trên đất, tại cấp sơ và phúc thẩm ông H không yêu cầu giải quyết, ông C không đồng ý trả lại cho ông H giá trị xây dựng nhà vì cho rằng nhà xây dựng trái phép, đã có quyết định buộc cưỡng chế tháo dỡ không sử dụng được

Do các bên có yêu cầu định giá lại tài sản, theo chứng thư định giá tài sản ngày 24/01/2018 đã được các bên đồng ý với số tiền 11.795.466.562 đồng để tính toán lại cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn V H, Bà Nguyễn T T và bà Lê T K L. Sửa bản án sơ thẩm theo hương phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi xem xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên toà, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong hạn luật định.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ lần thứ 2 ông Nguyễn V P, bà Nguyễn N S, bà Châu T L đến tham gia phiên toà nhưng ông P, bà S, bà L vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là luật sư Lê T M N, Nguyễn T M, Nguyễn V Q vắng mặt, nhưng bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vì còn các luật sư khác tham gia bảo vệ quyền lợi cho ông.

Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa xét xử theo quy định của pháp luật.

Về điều kiện khởi kiện: Căn cứ Biên bản hòa giải ngày 15/3/2012 của Uy ban nhân dân phường 26, quận Bình Thạnh, tranh chấp giữa các bên đã được hoà giải cơ sở theo quy định tại Điều 136 Luật Đất đai nên có đủ điều kiện khởi kiện.

Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 và văn tự mua bán nhà ngày 29/12/1988 do tại thời điểm giao dịch pháp luật cấm mua bán đất, nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm a tiểu mục 1.4 phần I Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân gia đình "Đối với giao dịch dân sự giao kết trước ngày 1/7/1996 thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 bao gồm: nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội; một hoặc các bên không có quyền giao kết hợp đồng (chủ thể giao kết hợp đồng không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 3 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991) thì thời gian yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là không bị hạn chế". Do đó, nguyên đơn đã khởi kiện trong thời hiệu pháp luật quy định.

2. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn V H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T T, bà Lê T K L có cùng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 20/12/1988 giữa ông C với ông H, và hợp đồng mua bán nhà này 29/12/1988 giữa ông C với bà T.

Về nguồn gốc đất: Nhà và đất tranh chấp toạ lạc tại số 223/6C Xô Viết Nghệ Tĩnh (số mới 91 Nguyễn Xí),phường 26 quận Bình Thạnh. Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần lô 99 tờ số 5, xã Thạnh Mỹ Tây do ông Trương Văn Lánh đứng bộ. Năm 1973 ông Lê V Đ đại diện cho ông L sang nhượng cho ông Lê V C phần đất nền có diện tích 600m2 bao gồm cả phần đất đang tranh chấp. Năm 1983, ông C đã đăng ký một phần thửa 32 lô 2 phường 26, quận Bình Thạnh theo chỉ thị 299/TTG.

Xét, hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 thể hiện ông L V C bán cho ông Nguyễn V H diện tích đất dài 30m rộng 5m với giá 08 lượng vàng 24k. Ông H trả trước 04 lượng vàng 24K, số còn lại trả sau khi hoàn tất thủ tục sang tên. Tại văn tự mua bán nhà ngày 29/12/1988 thể hiện ông Lê V C bán cho bà Nguyễn T T ½ căn nhà số 223/6C Xô Viết Nghệ Tĩnh phường 26 quận Bình Thạnh, diện tích dài 30m rộng 5m, mái tôn, vách lá, nền đất. Trong hợp đồng không ghi giá mua bán, và các quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch. Căn cứ lời khai của các đương sự tại các biên bản của Toà án đã được thẩm tra tại phiên toà thì mặc dù có hai hợp đồng nhưng thực chất chỉ có một giao dịch.

Về chủ thể tham gia giao dịch: Ông H cho rằng bên mua là bà Nguyễn T T và ông C đã lập văn tự mua bán nhà đất ghi tên người mua là bà T. Tuy nhiên, các đương sự thừa nhận văn tự mua bán nhà đất này lập sau khi ông H, ông C ký hợp đồng mua bán đất, bà T không trực tiếp giao dịch và việc ký lại văn tự mua bán nhà đất là theo yêu cầu của ông H. Hơn nữa, ngay sau khi ký hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988, ông H đã giao cho ông C 4 lượng vàng 24K và ông C đã giao đất cho ông H. Việc ông H, bà T, bà L khai số vàng 04 lượng là của bà T là quan hệ giữa ông H và bà T vì ông C nhận vàng từ ông H do thoả thuận được ghi nhận tại hợp đồng ngày 20/12/1988. Ông H cho rằng ông H nhận uỷ quyền của bà T để mua nhà của ông C nhưng không có văn bản ghi nhận nội dung uỷ quyền này.

Trong khi đó, tại tờ kê khai nhà đất năm 1999, ông H cũng ghi ông H là người sử dụng đất theo hợp đồng mua bán ngày 20/12/1988. Tại đơn cam kết gửi UBND phường 17 quận Bình Thạnh ngày 15/4/2010, có chứng thực của UBND phường 17 quận Bình Thạnh, bà Nguyễn T T trình bày bà có ý định mua căn nhà 223/6C Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 26 quận Bình Thạnh của ông C nhưng sau đó đổi ý để cho vợ chồng ông H mua. Do đó, có cơ sở để xác định bên mua trong giao dịch này là ông Nguyễn V H.

Về đối tượng của giao dịch: Ông H cho rằng đối tượng mua bán là ½ căn nhà 223/6C Xô Viết Nghệ Tĩnh phường 26 quận Bình Thạnh có diện tích ngang 5m dài 30m. Căn nhà này là căn nhà phụ ông C được phân chia khi ly hôn. Ngay sau khi nhận 4 lượng vàng 24K, ông C đã giao cho ông H sử dụng căn nhà được xây dựng trên diện tích đất 5m x 14m. Hiện trạng, vị trí nhà đất được thể hiện tại hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 do ông Nguyễn V Hư vẽ theo yêu cầu của các bên. Ông C khẳng định các bên chỉ mua bán mảnh đất có diện tích ngang 5m dài 30m, không có nhà trên đất, căn nhà hiện hữu là do ông H tự xây dựng trong thời gian tranh chấp và việc ông viết lại văn tự mua bán nhà là viết theo yêu cầu của ông H để hợp thức việc mua bán đất. Theo yêu cầu của ông H toà án có triệu tập người làm chứng là ông Nguyễn H H, bà Nguyễn T T M và ông Nguyễn V Hư để xác định tại thời điểm các bên giao kết việc mua bán có nhà trên diện tích đất mua bán hay không. Tuy nhiên, ông Hư người trực tiếp viết bản hợp đồng ngày 20/12/1988 và hợp đồng ngày 29/12/1988 khẳng định tại thời điểm mua bán trên lô đất 223/6C Xô Viết Nghệ Tĩnh chỉ có một căn nhà duy nhất là căn nhà ông C đã bán cho bà T. Ngược lại bà M và ông H lại khai trên khu đất 91 Nguyễn Xí phường 26 quận Bình Thạnh có hai căn nhà. Căn cứ quyết định ly hôn số 79/TL ngày 27/5/1983 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, tài sản của ông C, bà Phước gồm 2 căn nhà và bà Phước được chia căn chính, ông C được sở hữu căn phụ. Tại thời điểm bán đất cho ông H, ông C vẫn ở tại căn nhà phụ, bà Phước vẫn ở tại căn nhà chính nên việc ông H khai căn nhà ông H đã mua là căn phụ ông C được chia là không có cơ sở. Tại hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 có sơ đồ hiện trạng do chính ông Nguyễn V Hư vẽ, các bên khẳng định ông Hưng vẽ theo yêu cầu của bên mua, bên bán và vẽ đúng thực tế không thể hiện trên

diện tích đất mua bán có nhà. Lời khai các nhân chứng không thống nhất còn mâu thuẫn và chưa đủ chứng cứ chứng minh trên phần đất chuyển nhượng có nhà.

Ông H cho rằng ông C không tiến hành hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất là không đúng. Theo biên bản giải quyết đơn khiếu nại ngày 26/01/1989 tại UBND phường 26 quận Bình Thạnh về việc giải quyết đơn của ông H khiếu nại ông C nhổ cọc rào, xúc đất nền trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông H. Nội dung thể hiện ông H sau khi ký mua bán ngày 20/12/1988 ông H đã rào bằng 07 cọc sắt và một số dây kẽm gai, đỗ 01 xe đất trên miếng đất đó, sau một tuần ông H quay lại thì ông C đã nhổ 07 cọc sắt và cho người lấy đất về đắp nhà ông C. Ông C khẳng ông chỉ bán đất 5m x 30m khi nào chồng đủ tiền thì ông giao đất, chưa chồng đủ thì ông không cho cất nhà. Đại diện UBND phường kết luận ông H được rào trên phần đất đã mua, không được cất nhà. Như vậy nội dung văn bản này thể hiện các bên trình bày việc chuyển nhượng đất, không đề cập đến nội dung trên đất có nhà. Sau khi xác minh biết được phần đất ông C bán cho ông H không có nhà, Phòng xạy dựng có mời giải quyết ngày 02/3/1989 và tờ trình số 47/PXD ngày 28/3/1989 được UBND quận Bình Thạnh chấp thuận.

Căn cứ vào công văn 308/PXD.89 ngày 20/12/1989 của Phòng xây dựng quận Bình Thạnh xác định được qua xác minh của phòng xây dựng quận Bình Thạnh thì tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch mua bán trên phần diện tích đất này không có nhà vì vậy không chấp nhận cho mua bán. Như vậy, có đủ cơ sở xác định được tại thời điểm các bên ký kết giao dịch mua bán theo hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 giữa ông C với ông H và theo văn tự mua bán nhà ký kết ngày 29/12/1988 ký kết gữa ông C và bà T trên đất mua bán không có nhà như phía ông H đã khai.

Tại bản án số 334/HSPT ngày 25/9/1993 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ngày 20/12/1988 ông C bán cho ông H một miếng đất trị giá 08 lượng vàng… ông C phải hoàn tất giấy tờ trong vòng 30 ngày…, chưa hết 30 ngày, ông H tiến hành xây dựng trên miếng đất này, mặc dù phía ông C đã báo cáo UBND phường 26 không cho ông H dựng nhà lên, nên ngày 24/9/1989 cha con ông C đã dung cây gỗ đập vào tôn che hông nhà ông H. (Riêng hành vi ông H tố cáo ông C dung xà ben chọc thủng mái tôn nhà ông H không đủ cơ sở để kết luận nên đã tuyên ông C không phạm tội).

Theo công văn số 300/ngày 24/11/1995 của Phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh: Phòng xây dựng đã xác minh và kết luận " Phần mua bán là đất chứ không phải là bán nhà nên Phòng xây dựng trình Uỷ ban nhân dân quận không cho mua bán vì vi phạm Điều 5 chương I Luật đất đai…, trong thời gian mua bán không thành, hai bên tranh chấp, ông H cất một căn nhà cấp 4 vách tôn, lợp tôn không phép …". Phòng đề xuất hội đồng xét khiếu tố không cho mua bán đất, buộc trả lại tiền cho nhau, ông H phải trả lại hiện vật ban đầu, về tiền bạc do Toà án giải quyết.

Qua đó, chứng minh ông H biết được biết được việc chính quyền không cho phép chuyển nhượng đất giữa ông C với ông. Đồng thời ông C cũng ngăn cản việc ông H tự xây cất nhà không phép và sử dụng phần đất mà hai bên ký hợp đồng mua bán, xảy ra xô xát để dẫn đến giải quyết hình sự. Sau đó các cơ quan có thẩm quyền liên tiếp trả lời các khiếu nại của ông H, ông C bằng các quyết định sau: Công văn số 224/PXD ngày 20/12/1994 xác nhận việc mua bán đất không hợp pháp, đề nghị chuyển qua Toà án giải quyết số tiền mà hai bên đã giao dịch; Quyết định 264/QĐ-UB ngày 04/02/1997 của UBND quận Bình Thạnh giải quyết khiếu nại của ông C, không công nhận cho việc mua bán phần đất này.

Từ những chứng cứ trên, cho thấy lời khai của ông C về việc các bên chỉ chuyển nhượng đất, không có nhà trên đất là có cơ sở.

Căn cứ qui định tại Điều 5 Chương I Luật Đất đai năm 1987 "Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức….", hướng dẫn tại điểm a mục 2.2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân gia đình "Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật ; do đó nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì toà án huỷ hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu". Mặc dù các bên đã thực hiện được một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm chuyển nhượng, ông C chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho đến nay bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn V H chưa được UBND quận Bình Thạnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H cũng chưa hoàn tất hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào công văn số 754/QLĐT ngày 17/4/2009 của Phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh trả lời đơn của ông Nguyễn V H về thông tin quy hoạch nhà số 91 Nguyễn Xí phường 26 quận Bình Thạnh đã xác định "Vị trí nhà trên một phần thuộc lộ giới đường Nguyễn Xí, một phần thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, một phần thuộc quy hoạch khu nhà ở Dọc trục Đinh Bộ Lĩnh theo quyết định số 7129/KTS.T.QH được Kiến trúc sư Trưởng duyệt ngày 12/11/1991 đã có quyết định thu hồi và giao đất số 194/TTg ngày 24/4/1993 điều chỉnh số 1159/QĐ-TTg ngày 13/2/1999 của Thủ tướng Chính phủ".

Tại cấp phúc thẩm xác minh được biết, theo Công văn số 2185/UBND ngày 18/12/2015 của UBND quận Bình Thạnh thì ông H xây nhà không phép đã bị UBND quận Bình Thạnh xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 2000/QĐ ngày 05/3/2007 và buộc tháo dỡ diện tích xây dựng không phép 59,98m^2. Nhà đất tranh chấp vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Vị trí nhà số 91 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh có 01 phần hướng đông bắc thuộc lộ giới đường Nguyễn Xí 30m, phần còn lại thuộc qui hoạch đất dân cư hỗn hợp kết hợp hiện hữu cải tạo. Vị trí nhà đất có 01 phần đông bắc thuộc ranh thu hồi đất giao đất theo Quyết định số 1432/QĐ ngày 31/3/2008 về thu hồi để tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án cầu Bình Triệu 2.

Bên chuyển nhượng là ông Lê V C cũng không đồng ý cho ông H xây dựng nhà ở trên đất tranh chấp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê V C và ông Nguyễn V H không thuộc các trường hợp được công nhận hợp đồng quy định tại điểm b tiểu mục 2.2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 và văn tự mua bán nhà đất ngày 29/12/1988 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân gia đình; Điều 137, Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995 các bên tham gia giao dịch dân sự vô hiệu phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, ông Lê V C phải trả cho ông Nguyễn V H 04 lượng vàng 24K, ông

Nguyễn V H phải trả cho ông Lê V C phần đất đã nhận của ông H. Hiện nay ông Nguyễn V H và gia đình đang sử dụng phần đất có (diện tích 80m2) theo bản vẽ hiện trạng ngày 22/02/2008 do Công ty TNHH thiết kế xây dựng Khương Thịnh lập được Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh duyệt ngày 21/5/2008. Ông H và những người đang cư trú tại đây phải trả cho ông C phần đất theo bản vẽ này.

Căn cứ Nghị định 24/2012/CP ngày 03/4/2012 ngày của Chính phủ về giao dịch vàng, ông C phải trả cho ông H số tiền tương đương 04 lượng vàng 24k tại thời điểm xét xử. Căn cứ giá vàng SJC ngày 11/6/2018 là 36.750.000 đồng/lượng, ông C phải trả ông H số tiền là 147.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 vi phạm đều cấm của pháp luật, nên cả hai bên đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại.

Căn cứ hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 và lời khai của các đương sự thì số vàng ông H giao cho ông C là 50% giá trị hợp đồng, tương đương 50% giá trị đất. Thiệt hại khi hợp đồng mua bán giữa ông C và ông H vô hiệu là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Phần đất các bên thoả thuận chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 có diện tích 147.37m2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 23/5/2013 do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sơn Trà lập được Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh duyệt ngày 08/7/2013. Tuy nhiên, tại tòa cấp phúc thẩm các bên thống nhất đồng ý định giá lại theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/01/2018 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng giá trị đất là 11.795.466.652 đồng. 50% giá trị đất là 5.897.733.326 đồng. Như vậy, thiệt hại thực tế là 5.897.733.326 đ - 147.000.000 đ = 5.750.733.326 đồng

Ông C và ông H mỗi bên phải chịu thiệt hại là: 2.875.366.663 đồng.

Do bà L – vợ ông H xác định số tiền mua đất là tiền của bà T đưa cho ông H, không phải là tài sản chung của vợ chồng nên ông C phải trả cho ông H số tiền là: 147.000.000 đồng + 2.875.366.663 đồng = 3.022.366.663 đồng.

Theo bản vẽ hiện trạng ngày 23/5/2013 do công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sơn Trà lập được Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh duyệt nội nghiệp ngày 08/7/2013 tại diện tích đất đang tranh chấp có căn nhà số 91 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh. Nguyên đơn cho rằng ông H xây dựng nhà trong khi các bên đang có tranh chấp, không được sự đồng ý của nguyên đơn và đã có quyết định của nhà nước buộc ông H tháo dỡ toàn bộ căn nhà nên ông C không được hưởng giá trị xây dựng của căn nhà và yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà để trả đất. Xét, tại quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2000/QĐ-UBND ngày 05/3/2007 của UBND quận Bình Thạnh ghi nhận căn nhà này do ông Nguyễn V H xây dựng không phép, vị trí nhà nằm trong lộ giới đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và buộc ông H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng. Sau khi giải quyết khiếu nại của ông H, UBND quận Bình Thạnh cũng đã ban hành công văn số 2017 ngày 14/8/2007 giữ nguyên quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2000/QĐ-UBND ngày 05/3/2007. Do đó, yêu cầu của ông C buộc ông H, bà L tháo dỡ nhà để khôi phục lại hiện trạng đất trả lại cho ông C là có cơ sở chấp nhận. Để đảm bảo cho ông H, bà L và những người hiện cư trú tại nhà số 91 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh có thời gian tìm chỗ ở mới ổn định cuộc sống, thời hạn để tháo dỡ nhà, trả đất là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Do ông H, bà L không có yêu cầu đối với phần trị giá xây dựng nên Tòa cấp sơ thẩm không giải quyết là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, đồng thời qua đề nghị của Kiểm sát viên tham gian phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng qui định pháp luật, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn V H, bà Nguyễn T T và bà Lê T K L.

Tuy nhiên do có chênh lệnh về tiền định giá trị đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử cần sửa lại số tiền chênh lệch giá trị thiệt hại theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/01/2018 và sửa lại phần án phí sơ thẩm.

3.Về án phí:

Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bị đơn là: 30.022.367 đồng.

Bà Nguyễn T T phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là: 38.795.467 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn V H, bà Nguyễn T T và bà Lê T K L không phải chịu theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, khoản 1 Điều 35, Điều 130, Điều 131, Điều 179, Điều 195, khoản 2 Điều 199, Điều 243, Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005;

Căn cứ các điều 136, 137 và 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995,

Căn cứ Điều 5 của Luật Đất đai năm 1987,

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án năm 2008,

Căn cứ điểm a tiểu mục 1.4 mục 1 phần I, tiểu mục 2.2, 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị định 70/CP của Chính phủ ngày 12/6/1997 qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn V H, bà Nguyễn T T và bà Lê T K L; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 75/2015/DS-ST ngày 19/3/2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn – ông Lê V C:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 223/6C Xô Viết Nghệ Tĩnh (số mới 91 Nguyễn Xí), phường 26 quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện bằng hợp đồng mua bán đất ngày 20/12/1988 và văn tự mua bán nhà đất ngày 29/12/1988 là vô hiệu.

- Ông Nguyễn V H, bà Lê T K L phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà số 91 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn V H, bà Lê T K L và những người đang cư trú tại nhà số 91 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả cho ông Lê V C diện tích đất theo bản vẽ hiện trạng ngày 22/02/2008 do Công ty TNHH thiết kế xây dựng Khương Thịnh lập được Phòng

Quản lý đô thị quận Bình Thạnh duyệt ngày 21/5/2008 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Lê V C phải trả cho ông Nguyễn V H số tiền 3.022.366.663 đồng (ba tỉ hai mươi hai triệu ba trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi ba đồng). Việc thi hành số tiền này cùng lúc với việc giao đất. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C chưa thi hành số tiền nêu trên thì ông C còn phải trả cho ông H tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn T T về việc buộc ông Lê V C tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và giao cho bà T phần đất có diện tích 16m x 5m.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê V C phải nộp số tiền 30.022.367 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.560.000 đồng theo biên lai thu số 006657 ngày 29/10/2008 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh. Ông C còn phải nộp số tiền là 23.462.367 đồng.

Ông Nguyễn V H phải nộp số tiền 50.000 đồng.

Bà Nguyễn T T phải nộp số tiền 38.795.467 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.427.500 đồng theo biên lai số 04068 ngày 21/11/2012 và 10.794.000 đồng theo biên lai số 0000317 ngày 12/12/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh. Bà T còn phải nộp số tiền là 23.573.967 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông H, bà L, bà T không phải chịu theo qui định pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông H, bà T, bà L mỗi người 200.000 đồng theo biên lai số 000980, 000981, 000982 cùng ngày 27/3/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự.

4. Bản án này có hiệu luật pháp luật ngay kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh;
- Viện KSND quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hồ Minh Cường