TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 161/2018/DS-PT
Ngày 12-9-2018
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Quách Tố Giang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Học

Ông Lưu Hữu Giàu

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phí Thị Phương Nhung, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:*** Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 12 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ông A (Q), sinh năm 1950

Nơi cư trú: số 161, đường N, phường 8, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư K, Văn phòng Luật sư G, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ Văn phòng: Số 526 Lầu 2 M, phường 7, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

- Bà B (H), sinh năm 1952

Nơi cư trú: số 16/5 đường O, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông L, sinh năm 1946, nơi cư trú: số 49/11, P, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 20/10/2016).

- Bà C (L), sinh năm 1951

Nơi cư trú: số 35/2A đường O, khóm B 2, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ông D, sinh năm 1970

Nơi cư trú: tổ 1, ấp N 1, xã H, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đ (T), sinh năm 1962

Nơi cư trú: số 16/5 đường O, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ông E, sinh năm 1959

Nơi cư trú: số 44Q1/6, khu vực 3, đường K, phường L, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Ông G (Th), sinh năm 1957

Nơi cư trú: số 254/6C, khóm H 2, phường N, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ông H, sinh năm 1972

Nơi cư trú: Tổ 1, ấp N 1, xã H, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ông H1, sinh năm 1977

Nơi cư trú: số 297A, khóm T 2, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Anh H2, sinh năm 1986

- Anh H3, sinh năm 1989

Cùng cư trú: ấp R, thị trấn O, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, ông H2 và ông H3: Bà Đ, sinh năm 1962, nơi cư trú: số 16/5, đường O, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 24/02/2017).

- Ông I, sinh năm 1963

Nơi cư trú: Tổ 16, ấp B 4, thị trấn C, huyện D, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền ông I: Ông L, sinh năm 1946, nơi cư trú: số 49/11 đường P, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 17/8/2018).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X,

Địa chỉ trụ sở: tổ 13, khóm Đ1, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Ông A là nguyên đơn, bà B là bị đơn, ông I là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Các đương sự: Ông A, ông L, bà C, ông D, bà Đ, ông E, ông G, ông H có mặt tại phiên tòa; Luật sư K có mặt tại phiên tòa.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông A trình bày:

Sau khi cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X và hồ sơ được Tòa án thành phố X thụ lý lại, ông xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, ông xác định yêu cầu khởi kiện là "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở", ông không tranh chấp hoặc yêu cầu gì khác.

Về nội dung vụ việc, ông yêu cầu bà B, bà C, ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đ, ông E, ông G, ông H, ông H1, ông H2, ông H3 và ông I là con và cháu của bà N phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và giao căn nhà gắn liền đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, Tp. X cho ông như đã thỏa thuận và cam kết mà Đội Thi hành án thành phố X (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, sau đây gọi tắt là Thi hành án) ghi nhận trong Biên bản chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Ngày 30/6/2000 ông cùng với bà B, bà C và ông D ký Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự tại Thi hành án, với nội dung bà B, bà C và ông D bán cho ông căn nhà và đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, thành phố X với giá 430.000.000đ, cùng ngày 30/6/2000 ông A nộp tại Thi hành án 60.000.000đ để giải chấp nợ Ngân hàng Công Thương Việt Nam, chi nhánh An Giang (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), ngày 15/7/2000 ông A nộp 60.000.000đ và 02 tháng sau, kể từ ngày 30/6/2000 đến ngày 30/8/2000 bà B phải giao nhà, đất cho ông A, ông A sẽ nộp dứt điểm số tiền còn lại tại Thi hành án.

Sau khi ký Tờ thỏa thuận và Biên bản ngày 30/6/2000, ngày 30/6/2000 ông đã nộp 60.000.000đ tại Thi hành án, ngày 31/7/2000 ông nộp thêm 60.000.000đ và ngày 01/7/2000 ông đưa cho bà B 10.000.000đ. Tổng số tiền ông đã đưa để thực hiện việc mua bán nhà là 130.000.000đ và khi chuẩn bị làm Hợp đồng mua bán nhà đất theo quy định thì bà B, bà C và ông D thỏa thuận với ông " khi nào bên bán giải quyết tranh chấp thừa kế xong, bên bán giao giấy tờ cho bên mua hợp thức hóa thì bên mua nộp phần tiền còn lại là 310.000.000đ".

Sau khi nộp tiền bà B, bà C và ông D tranh chấp di sản thừa kế, ranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bảy, ông Tâm nên không thực hiện được việc mua bán như thỏa thuận. Ngày 18/9/2000 Thi hành án mời ông đến trả lại 68.856.700đ, về số tiền 51.143.300đ đã dùng để trả nợ cho bà N là người phải thi hành án (bà N là mẹ của bà B, bà C và bà M).

Do vụ kiện tranh chấp thừa kế và hợp đồng mua bán nhà ở đối với nhà đất tọa lạc tại 16/5, đường O, phường M đã được Tòa án nhân dân Tp. X xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 68/2013/DSST, ngày 03/9/2013 và Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm bằng Bản án số 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 Hủy Bản án 68/2013/DSST, ngày 03/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố X, nên ông yêu cầu các con và cháu của bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở như đã trình bày trên.

Đối với Biên bản giải quyết thi hành án ngày 18/9/2000 (sau đây gọi tắt là Biên bản ngày 18/9/2000) được lập tại Thi hành án, do không có bản chính nên ông không xác định chữ ký tại Biên bản ngày 18/9/2000 có phải là chữ ký của ông không. Bản chính Biên bản ngày 18/9/2000 do Chi cục Thi hành án dân sự Tp. X quản lý. Ông yêu cầu Tòa án thu thập bản chính Biên bản ngày 18/9/2000 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. X.

Tại phiên tòa, ông A trình bày đồng ý mua nhà đất nêu trên với giá 4.000.000.000đ ông đưa thêm phần tiền chênh lệch đủ 4.000.000.000đ. Ngoài ra, nếu các bên đồng ý việc mua bán nhà đất thì ông không yêu cầu bà B trả lại 10.000.000đ mà ông đã đưa riêng cho bà B và đồng ý cho lại bà B xác nhà. Nếu giải quyết vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất, ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và cho rằng không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Ông yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biên pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-BPKCTT, ngày 15/6/2015 của Tòa án Tp. X để bảm bảo thi hành án.

Ông thống nhất nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp ông tự nguyện chịu, không tranh chấp.

- Theo bản tự khai cùng lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông L đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà B trình bày:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, ông xác định ngoài "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở", ông không tranh chấp quan hệ pháp luật nào khác.

Ngày 30/6/2000 bà B có ký Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự tại Thi hành án, với nội dung bà B, bà C và ông D bán cho ông A căn nhà và đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, Tp. X với giá 430.000.000đ. Ông A đã nộp tại Thi hành án 60.000.000đ vào ngày 30/6/2000, ngày 31/7/2000 ông A nộp 60.000.000đ và ngày 01/7/2000 ông A đưa cho bà B 10.000.000đ. Sau đó, ngày 18/9/2000 ông A tự ý đơn phương hủy hợp đồng và nhận lại số tiền 68.856.700đ theo Biên bản giải quyết thi hành án do Thi hành án Tp. X lập ngày 18/9/2000 mà không được sự đồng ý của người bán. Lý do ông A không có tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì ông mua nhà dùm cho người chú bên Mỹ.

Trước khi thực hiện việc mua bán, ông A tự nguyện đưa bà B 10.000.000đ để bà B thực hiện bán nhà đất, vì thời điểm này bà B không đồng ý bán nhà đất trên cho ông A vì đang tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ liền kề và tranh chấp thừa kế với bà C, ông D.

Tờ thỏa thuận và Biên bản ngày 30/6/2000 khi ký kết không có sự đồng ý của ông I là con của bà M. Ngoài ra, hợp đồng mua bán không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết và vụ kiện xác lập từ năm 2000 đến nay là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Bà B không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất nói trên theo yêu cầu của ông A. Do ông A rút lại yêu cầu không mua nhà, đất nên số tiền 10.000.000đ bà B không đồng ý trả lại, riêng về số tiền 51.143.300đ là tiền ông A đặt cọc, ông tự ý đơn phương chấm dứt việc mua bán, nên xem như mất cọc.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ông L cho rằng số tiền 10.000.000đ ông A đưa cho bà B là để bà B thực hiện bán nhà đất nêu trên. Nếu ông A yêu cầu bà B trả lại 10.000.000đ thì ông cũng đồng ý trả lại 10.000.000đ theo yêu cầu của ông A.

Đối với ý kiến của ông A không thừa nhận chữ ký tại Biên bản giải quyết thi hành án ngày 18/9/2000 là không phù hợp, vì nếu ông A vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà thì ông A đã không nhận lại 68.856.700đ. Tuy không có bản chính Biên bản ngày 18/9/2000, nhưng ông có cung cấp bản photo Biên bản ngày 18/9/2000 có đóng dấu của Tòa án tỉnh An Giang để chứng minh là ông A đơn phương tự ý hủy hợp đồng mua bán nhà mà không phải do lỗi của bên bán.

Ngoài ra, tài sản đang tranh chấp trong vụ án này bà B đã được hưởng thừa kế của bà N theo di chúc và di chúc đó là hợp pháp. Mặt khác, ngày 25/3/2014 Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm bằng Bản án số 93/2014/DSPT Hủy Bản án 68/2013/DSST, ngày 03/9/2013 của Tòa án Tp. X về "Tranh chấp chia di sản thừa kế và hợp đồng mua bán nhà đất", bản án đã có hiệu lực pháp luật nên ông A không có quyền khởi kiện lại.

Quá trình giải quyết, ông L cho rằng theo Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 giữa ông A, bà B, bà C, ông D, ông A không có sự tham gia của Thi hành án thì các bên chỉ thỏa thuận bán đất không gắn liền căn nhà và không ghi cụ thể diện tích căn nhà. Nhưng theo Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 giữa ông A, bà B, bà C, ông D, ông A có sự tham gia của Thi hành án thì thỏa thuận bán đất gắn liền căn nhà, ông A đồng ý giao lại bà B căn nhà, là không thống nhất về nội dung giữa 2 biên bản.

Phần đất ông A mua gắn liền căn nhà với diện tích 102m^2 theo Giấy chứng nhận của Sở Xây dựng số 1992/CN-SXD, ngày 06/9/1993. Yêu cầu Tòa án xem xét các Biên bản về việc không có chuyển nhượng căn nhà 16/5 đường O, phường M, Tp. X và xem xét lỗi do ông A đơn phương hủy hợp đồng thỏa thuận mua bán ngày 30/6/2000 tại Biên bản ngày 18 /9/2000 do Thi hành án lập với ông A.

Ông thống nhất theo nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

- Theo bản tự khai cùng lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn bà C trình bày:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, bà xác định ngoài "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở", bà không yêu cầu và không tranh chấp gì khác.

Về nội dung vụ việc, cụ N chết vào năm 1995. Cụ N có 03 người con gồm bà C, bà B và bà M.

Bà M chết năm 1995, bà M có các con gồm ông G, ông E, bà Đ, ông I, ông D, ông H, ông H1, ông P (đã chết ngày 27/01/2015) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ

tố tụng là anh H2 và anh H3.

Năm 1994, cụ N có ký thế chấp nhà và đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, Tp. X để bảo lãnh cho ông S vay 80.000.000đ của Ngân hàng cho bà B sử dụng. Do không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện và Thi hành án kê biên nhà và đất nói trên. Ngày 30/6/2000 ông A, bà B, bà C và ông D cùng ký Tờ thỏa thuận và Biên bản tại Thi hành án với nội dung, bà B, bà C và ông D bán cho ông A nhà và đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, Tp. X với giá 430.000.000đ. Ngày 30/6/2000 ông A nộp tại Thi hành án 60.000.000đ, ngày 31/7/2000 ông A nộp 60.000.000đ và ngày 1/7/2000 ông A giao cho bà B 10.000.000đ. Tổng cộng 130.000.000đ.

Quá trình thi hành án do không có khả năng thi hành án thay nghĩa vụ của bà N, bà B có trình bày với Thi hành án là sẽ kêu bán nhà để thi hành án. Việc mua bán nhà, đất giữa bà với bà B, ông D và ông A được Thi hành án tạo điều kiện cho hai bên tiến hành việc mua bán để có tiền trả nợ cho Ngân hàng do bà N ký tên thế chấp tài sản để đảm bảo.

Đối với Biên bản ngày 18/9/2000, bà B cho rằng ông A tự ý lấy tiền lại là không đúng, vì Thi hành án cho rằng bà B đang tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bảy, ông Tâm, do đó, Thi hành án trả lại 68.856.700đ cho ông A. Khi nào các bên giải quyết tranh chấp xong thì ông A và các ông bà tiếp tục mua bán nhà và đất nêu trên.

Ngoài ra, bà cho rằng theo quy định pháp luật thì thời hiệu tranh chấp thừa kế vẫn còn. Do đó, bà và những người có liên quan sẽ có đơn khởi kiện tranh chấp thừa kế bằng vụ kiện khác.

Bà đồng ý theo ý kiến của ông A về việc mua nhà đất nêu trên với giá 4.000.000.000đ như ông A trình bày tại phiên tòa. Nếu giải quyết vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở, bà đồng ý nhận nhà đất nêu trên với giá 4.000.000.000đ, trả lại tiền cho ông A và thối lại tiền cho các thừa kế khác.

Bà thống nhất theo nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

- Theo bản tự khai cùng lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn ông D trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày trên của bà C về quan hệ pháp luật tranh chấp và nội dung vụ án. Có ý kiến bổ sung như sau, theo Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 giữa ông A, bà B, bà C và ông với sự chứng kiến của Thi hành án thì thỏa thuận bán đất gắn liền căn nhà, không ghi cụ thể diện tích căn nhà theo Giấy chứng nhận của Sở Xây dựng số 1992/CN-SXD, ngày 06/9/1993.

Việc thỏa thuận mua bán nhà đất được sự đồng ý của các con bà N, việc mua bán đã thực hiện xong một phần. Số tiền ông A đưa tại Thi hành án được dùng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà N. Tuy nhiên, quá trình thực hiện việc mua bán nhà ở có xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp thừa kế, nên việc mua bán nhà đất không tiếp tục thực hiện được. Lý do việc mua bán

nhà đất không được thực hiện tiếp tục không phải do lỗi của ông A mà do bà B không đồng ý bán.

Ông thống nhất theo nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

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

Ông G, ông E, bà Đ, ông H, ông H1, anh H2 và anh H3 trình bày: Các ông bà thống nhất theo lời trình bày của ông A, bà C và ông D đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở cho ông A và thống nhất lời trình bày của ông A, bà C và ông D tại phiên tòa.

Các ông bà xác định về quan hệ pháp luật tranh chấp, ngoài "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở", các ông bà không yêu cầu và không tranh chấp gì khác.

Ông bà thống nhất theo nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

Ông L đại diện theo ủy quyền của ông I, trình bày: Thống nhất như phần trình bày của ông đại diện theo ủy quyền của bà B. Khi ký biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất cho ông A không có mặt của ông Tuấn, nên ông không biết và ông cũng không ủy quyền cho ông D ký kết.

Bà B là người trực tiếp quản lý tài sản nhà và đất là tài sản riêng của bà B được hưởng thừa kế theo di chúc hợp pháp của bà N để lại. Việc có mua bán hay không là quyền của bà B. Đề nghị xem xét Bản án số 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 và Đình chỉ giải quyết vụ án hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông A, bà B, bà C và ông D.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X vắng mặt, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Trước đây ông A tự nguyện thương lượng, thỏa thuận với bà B mua căn nhà số 16/5, đường O, phường M, thành phố X với giá 430.000.000đ. Các đương sự tự thỏa thuận giao nộp trước 120.000.000đ để trả cho Ngân hàng. Quá trình các đương sự thỏa thuận để giao nhận tài sản không đạt, nên ông A không tiếp tục mua tài sản trên và yêu cầu nhận lại tiền theo Biên bản ngày 18/9/2000.

Tại văn bản ngày 04/12/2017 thể hiện: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, thì không phát hiện được hồ sơ thi hành án đối với Bản án, Quyết định số 225/DSPT ngày 15/4/1999 của TAND tỉnh An Giang. Nội dung Quyết định: Buộc bà N trả cho chi nhánh Ngân hàng Công Thương 51.143.306 đồng. Bà B có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bà N trong phạm vi giá trị kỷ phần thừa kế của bà N được hưởng (tại thời điểm mở thừa kế ông V chết) đối với di sản là căn nhà và đất số 16/5 cho chi nhánh Ngân hàng Công Thương An

Giang. Cũng như các văn bản, tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến ông A và bà B, bà C (L), ông D.

Không có ý kiến đến việc "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, đất" giữa ông A và bà B, bà C (L), ông D.

- Về giá trị tài sản tranh chấp các đương sự thống nhất theo Biên bản do Hội đồng Định giá tài sản thành phố X định giá ngày 21/10/2016 như sau:

Các bên thống nhất phần diện tích đất tranh chấp bằng 137,4m^2 (Trong đó, diện tích bằng 136,2m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 1,2m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00043 ký ngày 08/7/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông U).

- Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 136,2m^2, được giới hạn bởi các điểm 43, 44, 10, 6, 50, 51, 3, 8, 11. Đất thuộc phạm vi đô thị loại II, đường loại 1 (O suốt đường), có giá trị bằng 25.000.000đ/m^2.

136,2m^2 x 25.000.000đ/m^2= 3.405.000.000đ

- Phần đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận số CH00043 cho ông U ngày 08/7/2010 có diện tích 1,2m^2, được giới hạn bởi các điểm 50, 5, 26, 51. Đất thuộc phạm vi đô thị loại II, đường loại 1 (O suốt đường) có giá trị bằng 25.000.000đ/m^2.

1,2m^2 x 25.000.000đ/m^2 = 30.000.000đ

Tổng giá trị bằng 3.405.000.000đ + 30.000.000đ = 3.435.000.000đ

Giá trị căn nhà trên khu đất tranh chấp các đương sự thống nhất theo biên bản ghi nhận hiện trạng đất, nhà ở và các vật kiến trúc trên khu đất tranh chấp do Tòa án Tp. X kết hợp cùng các cơ quan chuyên môn Tp. X, chính quyền địa phương và sự chứng kiến của các bên có liên quan ngày 09/4/2015. Cụ thể như sau:

Nhà ở có cấu trúc: Sàn ván, khung gỗ, vách ván, gác gỗ lững, mái tole + ngói. Tổng diện tích sử dụng theo hiện trạng thực tế bằng 146,22m^2. Trong đó, diện tích xây dựng tầng trệt bằng 102,06m^2, diện tích xây dựng sàn lửng gỗ bằng 27,3m^2. Nhà thuộc cấp IVd, có giá trị bằng 2.160.000đ/m^2, giá trị sử dụng còn lại bằng 35%.

146,22m^2 x 2.160.000đ/m^2 x 35% = 110.542.320đ

Mái che có vị trí phía trước căn nhà, có cấu trúc: Nền láng xi măng , vách ván + gạch, khung gỗ, mái tole có diện tích ngang 5,1m x dài 3,2m = 16,32m^2. Nhà thuộc cấp IVd, có giá trị bằng 2.160.000đ/m^2, giá trị sử dụng còn lại bằng 35%.

16,32m^2 x 2.160.000đ/m^2 x 35% = 12.337.920đ

Tổng giá trị nhà + mái che: 110.542.320đ + 12.337.920đ = 122.880.240đ

Tổng giá trị nhà đất 3.435.000.000đ + 122.880.240đ = 3.557.880.240đ

- Luật sư K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông A trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử:

- Về thời hiệu khởi kiện: Trước 2005 loại việc này luật không quy định thời hiệu, năm 2005 có quy định về thời hiệu thì năm 2004 ông A đã khởi kiện chung trong vụ "Tranh chấp thừa kế". Sau khi Đình chỉ vụ án, chưa tới 2 năm ông A đã kiện lại nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

- Về nội dung vụ án: Theo biên bản ngày 02/6/2017 bà B nại ra chỉ bán đất, không bán nhà. Tuy nhiên, nhiều lời khai trước đây và tại biên bản hòa giải ngày 15/7/2015 mà các bên thống nhất sử dụng thì bà B đều thừa nhận bán cả nhà lẫn đất, nên ông A yêu cầu tiếp tục mua nhà là hợp lý, vì:

Căn cứ việc cơ quan Nhà nước là Đội Thi hành án, nơi đang quản lý tài sản chứng kiến việc thỏa thuận mua bán nên ông A tin việc mua bán là không vi phạm.

Căn cứ vào việc các thừa kế đồng thuận ký bán nhà, đồng thuận giữ số tiền còn thừa ở Thi hành án chờ chia theo án thừa kế, không tranh chấp nhà.

Căn cứ vào việc bà B cam kết giao nhà trong 02 tháng, nếu không sẽ bị mọi biện pháp cưỡng chế.

Căn cứ vào việc bà B đề xuất ông A đưa riêng 10.000.000đ để di dời nhà là những cơ sở chứng minh tại thời điểm mua bán các bên thống nhất bán nhà, không tranh chấp nhà.

Căn cứ các biên lai nộp tiền cho biết ông A đang thực hiện nghĩa vụ mua được 1 phần thì bị ngưng vì phát sinh tranh chấp. Theo xác nhận tại biên bản do Tòa án xác minh ngày 25/5/2006 là "sau khi ông A nộp 60 triệu ngày 31/7/2000 mới phát sinh tranh chấp thừa kế". Điều này phù hợp với cam kết ở cuối biên bản ngày 30/6/2000 là "khi nào tranh chấp xong thừa kế, bên bán giao giấy tờ cho bên mua đi hợp thức hóa, bên mua sẽ trả tiếp 310.000.000đ còn lại". Tức là đã thực hiện được 120.000.000đ, còn lại 310.000.000đ nữa mới xảy ra tranh chấp, cam kết có bà B ký tên, Thi hành án đóng dấu xác nhận. Điều này cũng thể hiện rõ quan điểm bên bán là đề nghị ông A ngưng nộp tiền, chờ khi nào giải quyết xong thừa kế, nộp tiền tiếp.

Như vậy, việc mua bán chuyển thành giao dịch có điều kiện, nên khi Thi hành án yêu cầu ông A nhận lại 68.530.000đ tiền giải chấp thừa vì họ không liên quan việc mua bán, không giữ tiền đó được, phải trả. Vậy, việc ông A nhận lại tiền buộc phải dừng việc mua nhà là ngoài ý muốn.

Khi có Bản án số 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 Đình chỉ tranh chấp thừa kế, làm cho cam kết cuối biên bản ngày 30/6/2000 phát sinh hiệu lực. Do ông A được bản án dành cho quyền khởi kiện riêng, nên ngày 31/7/2014 và ngày 23/10/2014, ông A khởi kiện, bà B không bán là vi phạm cam kết ở cuối biên bản ngày 30/6/2000.

Tại phiên tòa, ông A yêu cầu được tiếp tục mua nhà với giá 4.000.000.000đ, đồng ý trả số tiền còn lại, cho thấy ông A rất muốn mua được nhà.

Theo khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự có điều kiện thì khi điều kiện phát sinh giao dịch có hiệu lực. Ở đây khi Bản án 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 ra đời thì ghi chú cuối biên bản ngày 30/6/2000 đã phát sinh hiệu lực, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cho ông A được mua nhà.

- Về lỗi làm Hợp đồng không thực hiện được:

Tại biên bản xác minh ngày 25/5/2005 của Tòa án, cán bộ Thi hành án cho biết "sau khi ông A trả 60 triệu ngày 31/7/2000 mới phát sinh tranh chấp thừa kế". Như vậy, khi thỏa thuận với ông A thì không phát sinh tranh chấp.

Tại Quyết định số 38/QĐ-UB, ngày 12/3/1999 của Ủy ban nhân dân thị xã X giải quyết tranh chấp ranh nhà số 16/5, thì hiệu lực của quyết định có từ ngày ký, đến năm 2000 mới thỏa thuận mua bán. Vậy, về mặt pháp lý khi mua bán không có tranh chấp ranh. Khi thỏa thuận mua bán có đủ đại diện thừa kế đồng ý bán, có cơ quan quản lý tài sản chứng kiến xác nhận, có cam kết chịu trách nhiệm giao nhà của bà B, ông A không thể biết về sau sẽ có tranh chấp nên ông A không có lỗi.

Đối với biên bản ngày 18/9/2000 do ông L nộp cho Tòa án, trong đó ghi ông A không mua nữa. Ông A xác định không biết văn bản này, kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án thể hiện cơ quan di dời nhiều lần, hồ sơ tài liệu bị thất lạc không tìm thấy, do vậy, biên bản này không thể là chứng cứ. Hơn nữa, sau khi nhận tiền của ông A để giải chấp Ngân hàng, bà B đưa ra di chúc và tranh chấp ranh đất khi đã bán nhà, cố tình kéo dài thời gian và cho rằng số tiền ông A đã đưa mua nhà là tiền đặt cọc, do hết thời hiệu nên số tiền ông A đã đưa bị mất. Bà B có lỗi, biến vụ mua bán ngay tình không tranh chấp, thành mua bán có tranh chấp. Xét giai đoạn nào ông A cũng muốn mua mà không mua được là lỗi bên bán, cụ thể là bà B và ông I.

Căn cứ khoản 1 Điều 351 BLDS 2015 quy định trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ và Điều 360 BLDS 2015 trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ, nên đề nghị HĐXX xem xét quy lỗi thuộc bên bán, cụ thể là bà B và ông I.

- Về việc tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Trong Bản án 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 xác định đây là tài sản chung chưa chia, cho ông A được quyền khởi kiện lại và ông A cũng đã khởi kiện vào năm 2014, năm 2015 bà B thực hiện thủ tục xin hợp thức hóa. Quá trình tranh chấp, bà B nhiều lần kêu bán nhà và có nhiều người tới hỏi bà C để mua. Mặt khác, công văn số 98/2015/CV-TA, ngày 04/6/2015 Tòa án trả lời công văn số 993/UBND-NC, ngày 20/4/2015 của Ủy ban nhân dân Tp. X hỏi việc bà B hợp thức hóa nhà, như vậy bà B có thể sẽ hợp thức hóa được. Do vậy,

cần duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án.

Ông L tranh luận: Biên bản ngày 18/9/2000 do Thi hành án lập là có thật, biên bản có lời trình bày của Chấp hành viên, có chữ ký của ông A, của Chấp hành viên và của cán bộ Thi hành án. Ông A cho rằng không xác định được chữ ký trong Biên bản ngày 18/9/2000 có phải là chữ ký của ông không và ông A không đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán là không có căn cứ.

Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 khi ký kết không có sự đồng ý của ông I và hợp đồng mua bán nhà đất không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

Số tiền ông A đã đưa là tiền cọc, do ông A đơn phương tự ý chấm dứt việc mua bán, nên xem như mất cọc.

Tuy không có bản chính Biên bản ngày 18/9/2000, nhưng ông có cung cấp bản photo Biên bản ngày 18/9/2000 có đóng dấu của Tòa án tỉnh An Giang để chứng minh là ông A đơn phương tự ý hủy hợp đồng mua bán nhà, nhận lại số tiền 68.856.700đ là do ý chí của ông A, không phải do lỗi của bên bán.

Tài sản tranh chấp trong vụ án này bà B đã được hưởng thừa kế của bà N theo di chúc và di chúc đó là hợp pháp. Do Bản án số 93/2014/DSPT của cấp phúc thẩm Hủy Bản án 68/2013/DSST, ngày 03/9/2013 của cấp sơ thẩm về "Tranh chấp chia di sản thừa kế và hợp đồng mua bán nhà đất" và Đình chỉ vụ án. Bản án đã có hiệu lực pháp luật nên ông A không có quyền khởi kiện lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố X đã quyết định:

Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đất theo Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của đương sự, ngày 30/6/2016 giữa ông A và bà B, bà C (Lệ) và ông D.

Bà B có nghĩa vụ trả cho ông A 262.659.300đ từ giá trị tài sản của bà N là nhà đất tọa lạc tại số 16/5, O, phường M, thành phố X theo Giấy chứng nhận số 1992/CN.SXD, ngày 06/9/1993 của Sở Xây dựng An Giang.

Công nhận sự tự nguyện của ông L đại diện theo ủy quyền của bà B trả cho ông A 10.000.000đ.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-BPKCTT, ngày 15/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2015/QĐ-BPBĐ, ngày 12/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Ông A được nhận lại 447.000.000đ đã nộp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố X theo Chứng từ Giao dịch số tài khoản 6701601202337, ngày 12/6/2015.

- *Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá:* Ông A tự nguyện 1.800.000đ chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, được trừ vào 1.800.000đ tạm ứng chi phí đã nộp. Ông A đã nộp xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/01/2018 và ngày 22/01/2018, bà B, ông I có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung; ngày 24/01/2018, ông A có đơn kháng cáo với nội dung:

- Bà B, ông I kháng cáo không đồng ý một phần về hình thức và một phần về nội dung của bản án sơ thẩm; không đồng ý trả cho ông A số tiền 262.659.300 (Hai trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi chín nghìn, ba trăm) đồng; không đồng ý duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cũng như không đồng ý hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm, nếu hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm thì phải hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; không đồng ý việc bà B chịu ½ lỗi do hợp đồng vô hiệu.

- Ông A kháng cáo không đồng ý việc tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 30/6/2000 vô hiệu; không đồng ý xác định ông có lỗi một phần khi làm hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư K trình bày tranh luận:

- Ông A kháng cáo trong thời hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

- Về thời hiệu khởi kiện: năm 2004 ông A đã khởi kiện chung trong vụ "Tranh chấp thừa kế". Sau khi đình chỉ vụ án tranh chấp thừa kế tại Bản án số 93/2014/DS-PT, chưa tới 2 năm ông A đã kiện lại nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

- Về nội dung: không đồng ý hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu. Biên bản lập ngày 30/6/2000 đã đồng thuận bán nhà và đất tại Thi hành án, thể hiện trước đây có tranh chấp nhưng đến khi ký thỏa thuận thì đã không còn tranh chấp. Mặt khác, tranh chấp ranh đất đã có Quyết định giải quyết có hiệu lực trước khi mua bán 01 năm.

Ông I cho rằng ông không ký thỏa thuận bán nhà đất nên hợp đồng vô hiệu. Điều này không đúng vì các bên có thỏa thuận thêm ở cuối văn bản. Sau khi ông A trả tiền lần 2 mới có tranh chấp nên giải quyết hợp đồng này phải xem thỏa thuận mới. Thỏa thuận này có 02 điều kiện: điều kiện thứ nhất là giải quyết xong tranh chấp thừa kế (điều kiện này khi Bản án 93/2014/DS-PT đình chỉ giải

quyết thì xem như đã thực hiện xong) và điều kiện thứ hai là bên bán phải giao giấy tờ cho bên mua để hợp thức hóa.

Biên bản tại Thi hành án ngày 18/9/2000 và lời khai của cán bộ Thi hành án đều dựa vào văn bản không có con dấu cơ quan, không có bản chính nên không có cơ sở xem xét, không được xem là chứng cứ. Ngay ngày 19/9/2000, phiếu chi trả lại số tiền 68.856.700 đồng cho ông A ghi rõ do đây không phải là tiền để thi hành án.

Ông A không có lỗi trong ký kết hợp đồng vì ông không biết đất chưa có quyền sử dụng trong khi nhà đã có Giấy chứng nhận sở hữu. Lỗi là do bên bán che giấu và không cho biết bên bán còn có các thừa kế khác. Trong nhiều năm nay, ông A liên tục yêu cầu tiếp tục mua nhà đất và có văn bản yêu cầu bên bán thực hiện thủ tục công chứng theo quy định. Vì vậy, đề nghị sửa án sơ thẩm do ông A không có lỗi trong việc làm Hợp đồng vô hiệu. Đồng ý tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, vì nếu không thực hiện biện pháp này thì bà B sẽ làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất.

Ông L - người đại diện theo ủy quyền của bà B và ông I - tranh luận: Hợp đồng mua bán nhà đất này đã vô hiệu ngay từ đầu vì người bán không phải chủ sở hữu, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Vì vậy dề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng là không phù hợp, đồng ý vô hiệu hợp đồng này. Biên bản ngày 18/9/2000 tại Thi hành án thể hiện ông A nhận lại tiền nhưng ông A cho rằng không biết phải chữ ký của mình hay không là không đúng. Bởi vì, biên bản này được xin photo từ hồ sơ các vụ án trước đây và từ biên bản này, Thi hành án có phiếu chi trả tiền cho ông A. Mặt khác, khi Tòa án nhân dân thành phố X thu thập chứng cứ thì Thi hành án X xác nhận do di dời trụ sở nên đã thất lạc. Cho nên, việc hợp đồng vô hiệu là lỗi hoàn toàn của ông A. Yêu cầu không duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nếu hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm thì phải hủy luôn quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ông D, bà C, ông E, ông G, bà Đ, ông H trình bày: đều đồng ý tiếp tục bán nhà và đất cho ông A. Về biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000: về tình là đúng, về lý là sai. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: bà B, ông I, ông A kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Quan điểm của VKS đối với bản án sơ thẩm có kháng cáo: Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/6/2000 giữa ông A với bà B, bà Ấn, ông D, có sự chứng kiến của Đội Thi hành án, tại thời điểm ký kết đã không tuân thủ quy định

pháp luật về nội dung và hình thức. Các đương sự đều biết tài sản đang bị kê biên để thi hành án, đang bị tranh chấp thể hiện bà B, ông D, bà Án thỏa thuận sớm giải quyết tranh chấp thừa kế và tranh chấp ranh. Thời điểm thỏa thuận, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà thuộc sở hữu của bà N. Bà N chết năm 1995, thời điểm các bên mua bán vẫn còn thời hiệu chia thừa kế. Vì vậy, Tờ thỏa thuận và Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 không tuân thủ pháp luật về nội dung và hình thức nên vô hiệu, các bên đều có lỗi như nhau. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Tờ thỏa thuận và Biên bản ngày 30/6/2000, mỗi bên chịu ½ lỗi là có căn cứ.

Các đương sự thống nhất ông A đã giao tại Thi hành án 120.000.000 đồng, đưa riêng bà B 10.000.000 đồng. Sau khi thực hiện nghĩa vụ thi hành án 51.143.300 đồng, ông A nhận tại Thi hành án 68.856.700 đồng. Thời điểm mua bán, giá trị nhà đất là 430.000.000 đồng. Biên bản định giá ngày 21/10/2016, giá trị nhà đất là 3.557.880.240 đồng. Số tiền 51.143.300 đồng đã thực hiện nghĩa vụ thi hành án tương đương 11,89% giá trị hợp đồng, theo giá định giá tương đương 423.031.960 đồng.

Cấp sơ thẩm tính lỗi ½ là có căn cứ nhưng tính thiệt hại chưa chính xác. Cách tính cụ thể: (423.031.960 đồng – 51.143.300 đồng)/2 = 185.944.330 đồng. Vì vậy các ông bà B, C, D cùng có trách nhiệm hoàn lại cho ông A số tiền 237.087.630 đồng.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không buộc bà C, ông D phải trả cho ông A với lý do bà C, ông D không trực tiếp hưởng lợi từ số tiền 51.143.300 đồng, số tiền trên thực hiện nghĩa vụ thi hành án từ tài sản của bà N do bà B đang quản lý, sử dụng, nên cấp sơ thẩm tuyên buộc bà B trả cho ông A từ giá trị tài sản của bà N là nhà đất tọa lạc tại 16/5 O, phường M, thành phố X là phù hợp.

Về án phí sơ thẩm: bà B có đơn xin miễn án phí đề ngày 19/10/2016 (Bút lục 517) nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét, bà B là người cao tuổi theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 và Điều 2 Luật người cao tuổi, được miễn toàn bộ án phí theo quy định nên kháng cáo của bà xem xét chấp nhận một phần.

Về cách tuyên: cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng lập ngày 30/6/2016, cần điều chỉnh lại 30/6/2000, nêu ra rút kinh nghiệm.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, ông I, không chấp nhận kháng cáo của ông A; sửa một phần bản án sơ thẩm:

- Vô hiệu Tờ thỏa thuận và Biên bản ngày 30/6/2000

- Bà B có nghĩa vụ trả cho ông A 237.087.630 đồng từ giá trị tài sản của bà N là nhà, đất tọa lạc tại số 16/5 O, phường M, thành phố X, theo Giấy chứng nhận số 1992 ngày 06/9/1993 của Sở Xây dựng An Giang.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà B

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông A, bà B, ông I kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn, nên Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bà B, ông I vắng mặt nhưng có mặt ông L là người đại diện theo ủy quyền; ông H1, ông H2, ông H3 vắng mặt nhưng có mặt bà Đ là người đại diện theo ủy quyền. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Đơn khởi kiện ngày 13/4/2016 của ông A (Bút lục số 471) yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất. Quyết định số 100/2016/QĐPC ngày 27/4/2016 của Tòa án nhân dân thành phố X (Bút lục số 472) xác định tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Thông báo thụ lý số 136/2016/TB-TLDS ngày 27/4/2016 thụ lý "tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại". Các quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, biên bản phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thống nhất trong việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, mặc dù đây là sai sót đã được Tòa án cấp phúc thẩm nêu ra khi hủy bản án sơ thẩm trước đây. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã hỏi các đương sự và xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu ra và yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.2] Về thời hiệu khởi kiện: trong quá trình giải quyết tranh chấp thừa kế đối với nhà đất số 16/5 O, phường M, thành phố X, từ năm 2005, ông A đã tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Bản án số 93/2014/DSPT ngày 25/3/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã dành cho ông A quyền khởi kiện. Do đó, việc ông L cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, do Bản án số 93/2014/DSPT đã có hiệu lực pháp luật, là không có căn cứ.

[2.3] Về nội dung:

[2.3.1] Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự ngày 30/6/2000, thể hiện bên bán là B, C, D và bên mua là A, thỏa thuận bán nhà và đất tọa lạc 16/5 O, phường M, thành phố X, giá 430.000.000 đồng với điều kiện ông A phải nộp cho Đội thi hành án 60.000.000 đồng để giải chấp phần nợ Ngân hàng Công thương. Đến ngày 15/7/2000, ông A sẽ nộp tiếp 60.000.000 đồng tại Đội thi hành án, và trong thời gian 02 tháng, bà B phải giao

nhà và đất cho ông A, ông A sẽ nộp dứt điểm số tiền còn lại tại Đội thi hành án để giữ lại thi hành bản án chia thừa kế và các bản án mà bà B phải thi hành. Bà B, bà C, anh D cam kết sẽ thỏa thuận giải quyết sớm phần tranh chấp thừa kế và tranh chấp ranh đất của căn nhà. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận khi nào giải quyết tranh chấp thừa kế xong, bên bán giao giấy tờ bên mua hợp thức hóa thì bên mua sẽ giao phần tiền còn lại 310.000.000 đồng.

Như vậy cho thấy: các bên thỏa thuận mua bán nhà đất trong khi đều biết căn nhà 16/5 O, phường M, thành phố X thuộc sở hữu của bà N, phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, đều là di sản thừa kế còn đang tranh chấp. Do vậy, thỏa thuận của các bên là giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 1995, điều kiện thỏa thuận là điều kiện phát sinh. Trách nhiệm của ông A là nộp 60.000.000 đồng cho Đội thi hành án để thực hiện Quyết định thi hành án số 729/THA ngày 23/9/1999: trả cho Ngân hàng Công thương An Giang số tiền 51.143.306 đồng, nhằm thi hành bản án số 225/DSPT ngày 15/4/1999 về việc bà B có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bà N trong phạm vi kỷ phần thừa kế của bà N được hưởng đối với di sản là căn nhà và đất tọa lạc 16/5 cho Chi nhánh Ngân hàng Công thương An Giang và giải chấp tài sản thế chấp. Trách nhiệm của bà B, bà C, ông D là sớm thỏa thuận giải quyết tranh chấp chia thừa kế, giao giấy tờ cho ông A để hợp thức hóa.

[2.3.2] Ông A đã nộp 120.000.000 đồng cho Đội thi hành án, sau khi thi hành án phần nghĩa vụ 51.143.300 đồng, ông A đã nhận lại 68.856.700 đồng. Bà B, bà C, ông D và các thừa kế khác tranh chấp chia thừa kế đối với căn nhà 16/5, được giải quyết bằng Bản án số 93/2014/DSPT hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết do hết thời hiệu khởi kiện. Cho đến nay, phần nhà và đất tọa lạc tại số 16/5 vẫn thuộc quyền sở hữu nhà của bà N, phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy, giao dịch do các bên xác lập ngày 30/6/2000 là giao dịch không thể thực hiện. Dù là giao dịch có điều kiện hay hợp đồng mua bán nhà ở đều vô hiệu về nội dung và các bên đều có lỗi như nhau. Việc ông A, ông L cho rằng không có lỗi là không đúng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Tờ thỏa thuận và biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự ngày 30/6/2000 và tính lỗi mỗi bên ½ là có căn cứ. Tuy nhiên, cách tính thiệt hại của cấp sơ thẩm chưa chính xác, cần tính lại như đề nghị của Viện kiểm sát, cụ thể:

Phần nghĩa vụ đã thực hiện là 51.143.300 tương đương 11,89%, Theo giá định giá ngày 21/10/2016, tương đương 423.031.960 đồng. Phần chênh lệch giá so với 51.143.300 đồng là 371.888.660 đồng. Thiệt hại mỗi bên phải chịu là 185.944.330 đồng.

Như vậy, các ông bà B, C, D cùng có trách nhiệm hoàn lại cho ông A là 237.087.630 đồng (185.944.330 đồng + 51.143.300 đồng).

Tuy nhiên, do số tiền 51.143.300 đồng là dùng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà N, giải chấp nhà và đất của bà N do bà B đang quản lý, sử dụng. Cho nên, Hội đồng xét xử không buộc bà C, ông D liên đới với bà B hoàn trả lại tiền cho ông A, mà chỉ buộc bà B có nghĩa vụ hoàn cho ông A số tiền

237.087.630 đồng từ giá trị tài sản của bà N là nhà và đất tọa lạc số 16/5 O, phường M, thành phố X.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà B có đơn xin miễn giảm án phí sơ thẩm do có hoàn cảnh khó khăn về kinh tế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có thiếu sót. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét đơn của bà B, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, do bà B là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà B.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, ông I; không chấp nhận kháng cáo của ông A; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Do để bảo đảm thi hành án, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-BPKCTT ngày 15/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Về cách tuyên: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Tờ thỏa thuận và biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của đương sự ngày 30/6/2016, là có sự sai sót về năm, cần điều chỉnh lại là ngày 30/6/2000. Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ông A, bà B, ông I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 48, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, ông I; không chấp nhận kháng cáo của ông A.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X

Tuyên xử:

Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đất theo Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của đương sự, ngày 30 tháng 6 năm 2000 giữa ông A và bà B, bà C (L) và ông D.

Bà B có nghĩa vụ trả cho ông A 237.087.630 đồng (Hai trăm ba mươi bảy triệu không trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm ba mươi đồng) từ giá trị tài sản của bà N là nhà đất tọa lạc tại số 16/5 O, phường M, thành phố X theo Giấy chứng nhận số 1992/CN.SXD, ngày 06/9/1993 của Sở Xây dựng An Giang.

Công nhận sự tự nguyện của ông L đại diện theo ủy quyền của bà B trả cho ông A 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-BPKCTT, ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2015/QĐ-BPBĐ, ngày 12 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Ông A được nhận lại 447.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi bảy triệu đồng) đã nộp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh An Giang, theo Chứng từ Giao dịch số tài khoản 6701601202337 ngày 12 tháng 6 năm 2015.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá: Ông A tự nguyện chịu 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, được trừ vào 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) tạm ứng chi phí đã nộp. Ông A đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông A được nhận lại 1.528.000 đồng (Một triệu năm trăm hai mươi tám ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08527 ngày 24 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông A, bà B, ông I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông A được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004948 ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Bà B được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004957 ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Ông I được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004956 ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

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 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 7a, 7b 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 cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND tp.X;
- VKSND tp.X;
- Chi cục THADS tp.X;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

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

Quách Tố Giang