TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 51/2019/DS-PT
Ngày: 11 - 3 - 2019
V/v Tranh chấp về hiệu lực pháp luật của Hợp đồng mua bán nhà ở

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Miễn
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền
Bà Hoàng Thị Hải Hà

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Ân Tình là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2018/TLPT- DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp về hiệu lực pháp luật của Hợp đồng mua bán nhà ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện TrầnVăn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2018/QĐPT- DS ngày 27 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà L, sinh ngày 01/01/1959 (có mặt).

Nơi cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:

1. Anh N, sinh ngày 19/5/1960 (có mặt).

2. Chị D, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị D: Anh N, cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30-10-2018) (có mặt).

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

1. Chị H, sinh năm 1961 (có mặt).

Nơi cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Chị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn: Ngày 01/02/2012, nguyên đơn (bà L) nhận chuyển nhượng của bị đơn (anh N và chị D) ngôi nhà trên phần đất công thổ tại huyện Trần Văn Thời, giá 100 chỉ vàng 24Kara. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay với nhau, Trưởng ấp xác nhận, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn. Do bị đơn chưa có chỗ ở khác nên bị đơn chưa giao nhà mà mượn nhà ở cho đến nay. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao nhà; bị đơn đồng ý giao nhà. Nhà có kết cấu: Nhà trước ngang 3,7m, dài 8,2m, mái lợp tol thiếc, khung cây gỗ địa phương, nền lót gạch tàu, xây dựng năm 1997; nhà chính ngang 3,7m tiếp giáp nhà trước; nhà sau tiếp giáp với nhà chính ngang 3,5m, dài 5,7m, khung cây gỗ địa phương, mái lợp thiếc, nền lót gạch tàu, xây dựng năm 1997.

Lời trình bày của chị H: Bị đơn còn phải thi hành án cho chị 110 chỉ vàng 24Kara và 170.000.000 đồng tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2014/QĐTT-DS ngày 21/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Năm 2015, chị có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (viết tắt Chi cục Thi hành án) tiến hành kê biên toàn bộ tài sản của bị đơn để thi hành án. Chị cho rằng, việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên hiện trạng tài sản để thi hành án cho chị.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 143, 147, 157, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 430 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn; Buộc bị đơn giao cho nguyên đơn gồm: Nhà trước ngang 3,7m, dài 8,2m, mái lợp tol thiếc, khung cây gỗ địa phương, nền lót gạch tàu, xây dựng năm 1997; nhà chính ngang 3,7m tiếp giáp nhà trước; nhà sau tiếp giáp với nhà chính ngang 3,5m, dài 5,7m, khung cây gỗ địa phương, mái lợp thiếc, nền lót gạch tàu tọa lạc tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị H về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở ngày 01/02/2012 giữa nguyên đơn với bị đơn.

- Nguyên đơn tự nguyện chịu lệ phí đo đạc là 600.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự có giá ngạch 1.500.000 đồng.

- Chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Ngày 13/11/2018 chị H nộp đơn kháng cáo (Đơn kháng cáo đề ngày 12/11/2018) yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị là hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 01/02/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Tại phiên tòa, chị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về trình tự thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử, đương sự đã tuân thủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Cấp sơ thẩm xác định bà L tranh chấp với vợ chồng anh N và xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở là không đúng bản chất của vụ án. Bởi lẽ: Ngày 22/8/2015 chị H có Đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án kê biên nhà của vợ chồng anh N để thi hành án. Ngày 04/6/2018 Chi cục Thi hành án ra Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS Cưỡng chế kê biên tài sản và ra Thông báo số 85/TB-CCTHADS Cưỡng chế thi hành án. Lúc này, vợ chồng anh N cho rằng ngôi nhà trên vợ chồng anh đã chuyển nhượng cho bà L nhưng anh chị mượn lại ở. Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/02/2019 bà L thừa nhận, giữa bà và vợ chồng anh N hoàn toàn không có tranh chấp gì về việc mua bán nhà và cho mượn nhà để ở. Hiện nay, bà cũng chưa có ý định đòi vợ chồng anh N giao nhà. Việc bà kiện vợ chồng anh N là do được Thông báo của Chi cục Thi hành án kê biên ngôi nhà nên bà liên hệ cơ quan pháp luật, nơi đây hướng dẫn bà đi kiện vợ chồng anh N đòi nhà nên bà mới kiện. Như vậy, tranh chấp chỉ xảy ra giữa chị H với vợ chồng anh N và bà L, còn giữa bà L và vợ chồng anh N không có tranh chấp xảy ra; Đây là một sai lầm về xác định quan hệ tranh chấp cũng như xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án. Song, sau khi thụ lý vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa chị H vào tham gia tố tụng; việc đưa chị H tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vi phạm này đã được khắc phục nên không cần phải hủy án mà tiếp tục giải quyết vụ án vẫn đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nhưng cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Do đó, trong vụ án này, tranh chấp được xác định là giữa chị H với vợ chồng anh N và bà L; quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp về hiệu lực pháp luật của Hợp đồng mua bán nhà ở.

[2] Xét hợp đồng mua bán ngày 01/02/2012: Bà L và vợ chồng anh N cho rằng hai bên xác lập giao dịch mua bán nhà đúng vào ngày 01/02/2012; Việc mua bán hai bên đã tự thiết lập hợp đồng mua bán bằng văn bản, hai bên đã thống nhất và cùng ký tên vào bản hợp đồng, được bà L đem hợp đồng đến Trưởng ấp ký xác nhận.

Tại phiên tòa bà L cho rằng, bản hợp đồng mà bà cung cấp cho Tòa án để chứng minh cho việc mua bán là bản hợp đồng được lập vào năm 2016, nhưng nội dung ghi lại những nội dung của hợp đồng mua bán đã xác lập ngày 01/02/2012, chỉ bổ sung thêm thông tin về Giấy chứng minh nhân dân; bà xác định bản hợp đồng lập vào ngày 01/02/2012 hiện nay không còn. Lý do thiết lập lại là vào năm 2016, bà đến địa chính xã nhờ hướng dẫn làm giấy tờ thì cán bộ địa chính yêu cầu phải ghi thông tin giấy chứng minh nhân dân nên bà làm lại hợp đồng. Khi làm lại hợp đồng, ghi bổ sung thêm thông tin Giấy chứng minh nhân dân nhưng vẫn ghi lại ngày thiết lập hợp đồng là ngày 01/02/2012. Chính vì vậy nên bản hợp đồng ghi xác lập ngày 01/02/2012 nhưng ghi Giấy chứng minh nhân dân của anh N số 380706216 cấp ngày 20/11/2012; Giấy chứng minh nhân dân của chị D số 380936171 cấp ngày 04/12/2014; Giấy chứng minh nhân dân của bà L số 380129390 cấp ngày 05/10/2016.

Lời trình bày này của bà L không có chứng cứ chấp nhận; Bởi lẽ: Lời khai này mâu thuẫn với lời khai của bà vào ngày 21/02/2019; tại lời khai ngày 21/02/2019 bà L thừa nhận, Bản hợp đồng bà đã nộp cho Tòa án có tại hồ sơ chính là bản hợp đồng mà bà và vợ chồng anh N xác lập đúng ngày 01/02/2012; và mâu thuẫn với lời khai của anh N vào ngày 21/02/2019 và mâu thuẫn với lời khai của anh N tại phiên tòa phúc thẩm đó là: Khi anh dự thảo bản hợp đồng bà L đưa Giấy chứng minh nhân dân cho anh N xem và ghi vào hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà L cung cấp giấy xác nhận của ông Đ là trưởng ấp, nội dung xác nhận: Năm 2012, vợ chồng anh N có sang nhượng cho bà L 01 căn nhà, ngày 07/11/2016 bà L đến gặp ông để bổ sung Giấy chứng minh nhân dân cho bà. Song, lời xác nhận này của ông Đ không có cơ sở để xác định đây là lời khai xác nhận trung thực, khách quan; do đó không đủ độ tin cậy cũng như những yếu tố theo pháp luật quy định để coi là một chứng cứ.

Đối với chứng cứ về việc giao nhận vàng: Bà L và vợ chồng anh N cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh về việc giao nhận vàng từ việc chuyển nhượng nhà, trong khi lời trình bày của bà L và anh N về số vàng giao nhận lại mâu thuẫn với nhau. Anh N cho rằng bà L giao cho anh số lượng vàng là 100 chỉ vàng 24Kara bằng loại hình thức; còn bà L khai rằng, bà giao có vàng có tiền nhưng tính ra bằng 100 chỉ vàng 24Kara; Bên cạnh đó, căn nhà chuyển

nhượng vợ chồng anh N vẫn còn đang quản lý sử dụng chưa giao cho bà L; việc bà L cho vợ chồng anh N mượn lại ở cũng không có chứng cứ chứng minh việc cho mượn. Mặc khác, theo Luật nhà ở và Bộ luật dân sự quy định thì thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng mua bán nhà ở là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

Đối với lời thừa nhận của vợ chồng anh N: Mặc dù vợ chồng anh N thừa nhận đã bán nhà cho bà L nhưng lời thừa nhận này chưa được coi là một chứng cứ, vì nó chưa đảm bảo đủ các thuộc tính của chứng cứ đó là: tính khách quan, trung thực của chứng cứ nên không coi đây là một chứng cứ.

Từ những phân tích và nhận xét trên, không có chứng cứ để chấp nhận việc bà L và vợ chồng anh N đã có xác lập Hợp đồng mua bán ngôi nhà ở tọa lạc tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau vào ngày 01/02/2012; bản hợp đồng mà bà L cung cấp cho Tòa án có tại hồ sơ là hợp đồng giả tạo, không có thật, bản hợp đồng này không có giá trị pháp lý, không phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với việc vợ chồng anh N thừa nhận có nhận của bà L 100 chỉ vàng 24Kara từ Hợp đồng ngày 01/02/2012; Hiện nay bà L không yêu cầu vợ chồng anh N phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại; đồng thời cũng không xảy ra tranh chấp gì về việc giao nhận 100 chỉ vàng này nên không giải quyết trong vụ án này. Do đó, vấn đề này giữa bà L và vợ chồng anh N tự thỏa thuận với nhau, nếu xảy ra tranh chấp thì có quyền khởi kiện theo trình tự tố tụng dân sự ở một vụ án khác.

Từ những căn cứ trên, nên cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị H, sửa toàn bộ án sơ thẩm.

[4] Án phí và chi phí tố tụng khác:

Do kháng cáo của chị H được chấp nhận nên chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại; yêu cầu của chị H được chấp nhận nên chị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; yêu cầu của bà L, anh N và chị D không được chấp nhận nên bà L, anh N và chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Song bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí thẩm định tại chổ 600.000 đồng bà L, anh N và chị D cùng phải chịu, nhưng bà L đã tự nguyện chịu toàn bộ nên giao bà L có trách nhiệm chi trả toàn bộ; bà L đã chi trả xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 1 Điều 407 của Bộ luật dân sự; Điều 121, khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở; Khoản 2

Điều 75 của Luật thi hành án dân sự; Khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Toà án.

Chấp nhận kháng cáo của chị H; Sửa bản án sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của chị H; Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đất giữa bên chuyển nhượng N và D với bên nhận chuyển nhượng L không phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành (Hợp đồng ghi xác lập ngày 01/02/ 2012).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc anh N và chị D giao cho bà L căn nhà có kết cấu: Nhà trước ngang 3,7m, dài 8,2m, mái lợp tol thiếc, khung cây gỗ địa phương, nền lót gạch tàu; nhà chính ngang 3,7m tiếp giáp nhà trước và tiếp giáp nhà sau ngang 3,5m, xây tường xung quanh, nền lót gạch bông, mái ngói; nhà sau liền kề với nhà chính ngang 3,5m, dài 5,7m, khung cây gỗ địa phương, mái lợp thiếc, nền lót gạch tàu tọa lạc tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh N và chị D về việc nhà mà chị H yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời kê biên đã chuyển nhượng cho bà L.

- 100 chỉ vàng 24Kara anh N và chị D thừa nhận có nhận của bà L từ Hợp đồng mua bán nhà ở không giải quyết trong vụ án này.

- Án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Án phí dân sự sơ thẩm miễn cho bà L; hoàn trả lại cho bà L 975.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0008285 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

+ Án phí dân sự sơ thẩm anh N và chị D phải chịu 300.000 đồng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm chị H không phải chịu; hoàn trả lại chị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0008760 ngày 04/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

+ Án phí dân sự phúc thẩm chị H không phải chịu; hoàn trả lại chị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008910 ngày 13/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

+ Chi phí xem xét, thẩm định tại chổ 600.000 đồng bà L chịu, bà L đã chi trả xong.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơinhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Trịnh Xuân Miễn