

Bản án số: 695/2022/DS-ST

Ngày: 16/11/2022.

V/v tranh chấp hợp đồng
dân sự mua bán nhà và đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Lê Văn Rồi.

2- Ông Võ Văn Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Đào Văn Tiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 và ngày 16 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 365/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà và đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 534/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn F, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông B; địa chỉ: Phường K, thành phố L, tỉnh M, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà C, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp H, xã I, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn F, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2020, nguyên đơn ông A trình bày:

Ngày 08/9/2019, ông và bà C làm giấy tay mua bán nhà và đất, đối tượng chuyển nhượng là phần đất diện tích 89,6m², thuộc thửa 78, 79 tờ bản đồ số 35, đất tại

đường số 510, ấp Đức Hiệp, xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh do bà C làm chủ sử dụng với giá 570.000.000 đồng, ông đặt cọc số tiền 270.000.000 đồng. Trong giấy bán nhà và đất có nội dung nếu bên bán thay đổi ý kiến không bán thì bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc cho bên mua. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 300.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng bà C hoàn tất thủ tục sang tên cho ông theo quy định thì ông sẽ thanh toán hết.

Ngày 16/10/2019, ông thanh toán tiếp cho bà C số tiền 100.000.000 đồng, sau đó bà C nhận thêm 35.000.000 đồng, tổng cộng ông đã trả cho bà C số tiền là 405.000.000 đồng, số tiền còn lại là 165.000.000 đồng. Ông đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà C hoàn tất thủ tục sang tên nhưng bà C không thực hiện.

Ông yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện Giấy mua bán nhà và đất ngày 08/9/2019 để ông được đứng tên đất và nhà đã mua, bà C giao nhà và đất ông sẽ thanh toán số tiền còn lại là 165.000.000 đồng.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 30/3/2022, nguyên đơn ông A thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy mua bán nhà và đất lập ngày 08/9/2019 giữa ông và bà C; Buộc bà C trả cho ông số tiền mà ông đã đưa cho bà C là 405.000.000 (bốn trăm lẻ năm triệu) đồng.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2021, bị đơn bà C trình bày:

Giấy mua bán nhà và đất ngày 08/9/2019 do ông A cung cấp cho Tòa án do bà ký tên, nội dung bà bán cho ông A căn nhà diện tích 89,6m² tại tổ 7, ấp Đức Hiệp, xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi (có bản đồ kèm theo) với giá 570.000.000 (năm trăm bảy mươi triệu) đồng, ông A đặt cọc 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng, số tiền còn lại sau khi làm giấy tờ ra sổ đỏ thì ông A trả đủ. Nội dung ghi ông A đặt cọc 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng nhưng ông A chỉ giao cho bà 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, sau đó ông A giao nhiều lần đủ 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng. Ngày 16/10/2019, bà có nhận thêm của ông A 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, bà có tự viết và ký tên vào giấy mua bán nhà và đất, số tiền này bà W lấy trên tay bà để trừ nợ hui tính tiền lời. Sau đó, ông A tính tiền lãi và buộc bà ký tên nhận 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng, bà có ký tên nhưng không nhận số tiền này.

Căn nhà diện tích 89,6m² tại tổ 7, ấp Đức Hiệp, xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi bà ký bán cho ông A là do bà xây dựng trên đất của Nông trường Phạm Văn Cội nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà yêu cầu hủy Giấy mua bán nhà và đất ngày 08/9/2019, bà đã nhận của ông A tổng cộng là 370.000.000 (ba trăm bảy mươi triệu) đồng thì bà có trách nhiệm trả lại số tiền này. Hiện tại, bà không có việc làm ổn định, bà xin trả góp mỗi tháng là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng, khi bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán được nhà bà sẽ hết một lần số tiền còn lại cho ông A. Bà đề nghị Tòa án cho bà được phép vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2022, ông A trình bày: Ông là chồng của bà D, ông đứng tên mua nhà và đất của bà C ngày 08/9/2019 nhưng tiền là của vợ chồng ông và bà D. Ông đề nghị Tòa án đưa bà D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản tự khai ngày 06/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D trình bày: Bà thống nhất toàn bộ nội dung khởi kiện của chồng bà là ông A.

Do vụ án không tiến hành hòa giải được nên Tòa phải đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông B, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/3/2022, về cách trả yêu cầu Tòa án buộc bà C trả cho nguyên đơn số tiền 405.000.000 (bốn trăm lẻ năm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D có đơn xin vắng mặt nên không có ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định, về thời hạn chuẩn bị xét xử vi phạm khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 kiến nghị Tòa án khắc phục.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở xác định tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà và đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn bà C có đơn xin vắng mặt ngày 21/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D có đơn xin vắng mặt ngày 29/9/2022, căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Tại phiên tòa ngày 02/11/2022, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử xác minh thêm tình trạng hôn nhân của bà C, tài sản nhà và đất bà C bán cho ông A có liên quan chồng bà C không để đưa vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử đã Quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung chứng cứ về tình trạng hôn nhân của bà C, căn cứ công văn số 1445/UBND ngày 09/11/2022 của Ủy ban nhân dân xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 3968/UBND ngày 15/11/2022 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh không có thông tin tình trạng hôn nhân và đăng ký kết hôn của bà C, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa ngày 16/11/2022.

* Về nội dung:

[4] Căn cứ lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

Ngày 08/9/2019, ông A và bà C lập giấy tay mua bán nhà và đất, nội dung bà C bán cho ông A nhà và đất diện tích 89,6m² tại tổ 7, ấp Đức Hiệp, xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 570.000.000 đồng, ông A đặt cọc số tiền 270.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng bà C lo thủ tục ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 tháng, bà C giao nhà và đất cho ông A, ông A trả đủ. Ngày 16/10/2019, ông A trả thêm cho bà C số tiền 100.000.000 đồng. Theo lời trình bày của ông A thì sau đó ông A có trả thêm cho bà C số tiền 35.000.000 đồng. Do bà C không thực hiện thủ tục sang tên cho ông A nên phát sinh tranh chấp.

[5] Xét nguyên đơn ông A yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy mua bán nhà và đất lập ngày 08/9/2019 giữa ông và bà C và buộc bà C trả cho ông số tiền 405.000.000 (bốn trăm lẻ năm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật:

[5.1] Ông A yêu cầu hủy giấy mua bán nhà và đất lập ngày 08/9/2019 là phù hợp yêu cầu của bà C tại biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2020. Theo bà C thì căn nhà diện tích 89,6m² tại tổ 7, ấp Đức Hiệp, xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi bà ký bán cho ông A là do bà xây dựng trên đất của Nông trường Phạm Văn Cội nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C không có khả năng thực hiện theo thỏa thuận với ông A;

[5.2] Số tiền ông A đã trả cho bà C tổng cộng là 405.000.000 (bốn trăm lẻ năm triệu) đồng có giấy tay do bà C ký tên nhận. Bà C thừa nhận có ký và đã nhận của ông A số tiền 370.000.000 đồng, bà C thừa nhận có ký tên nhận 35.000.000 đồng nhưng không nhận tiền, bà C không có chứng cứ chứng minh, việc này không được ông A thừa nhận nên lời trình bày của bà C không có cơ sở xem xét;

[5.3] Bà C xin trả góp mỗi tháng 500.000 đồng không được ông A chấp nhận, cách trả này không phù hợp pháp luật nên không có cơ sở xem xét.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D thống nhất toàn bộ nội dung khởi kiện của ông A là phù hợp.

[7] Về án phí: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử buộc bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát như trên là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 357, Điều 385, Điều 425, Điều 427 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông A:

- Hủy Giấy mua bán nhà và đất lập ngày 08/9/2019 giữa bà C và ông A.

- Buộc bà C trả cho ông A số tiền 405.000.000 (bốn trăm lẻ năm triệu) đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông A có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà C chưa thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà C còn phải trả cho ông A tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí: Buộc bà C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 20.200.000 (hai mươi triệu hai trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.400.000 (mười ba triệu bốn trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0084647 ngày 01/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp.Hồ Chí Minh (01b);
 - VKSND H.Củ Chi (02b);
 - Chi cục THA Dân sự H.Củ Chi (01b);
 - Các đương sự (03b);
 - Lưu: Vp, hồ sơ (02b).
- (Tc: 09b)

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

Trương Văn Thắm