

Bản án số: 73/2022/DS-ST

Ngày 18 tháng 4 năm 2022

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Oánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Quang Cảnh
2. Ông Đỗ Quang Lý

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thúy Hà, Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 4 năm 2022 và ngày 18 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2019/TLST-DS ngày 13/8/2019 tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2022/QĐST-HPT ngày 14 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1961

Địa chỉ: đường N, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: đường Q, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

* *Bị đơn:* Ông B, sinh năm 1961 và bà C, sinh năm 1961,

Cùng thường trú: đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Cùng tạm trú: Chung cư P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà D, sinh năm 1963

2. Ông E, sinh năm 1950

Cùng thường trú: đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: đường L, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông E: Bà G, sinh năm 1986 (Văn bản ủy quyền số 007464, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2019) (Có mặt tại phiên tòa)

3. Ông H, sinh năm 1965

4. Bà I, sinh năm 1971

5. Ông K, sinh năm 1993

6. Ông L, sinh năm 1995

7. Em N, sinh năm 2005 do ông H là người đại diện hợp pháp.

Cùng địa chỉ: đường P, phường P, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt tại phiên tòa)

** Người tham gia tố tụng khác:*

Người làm chứng:

1. Bà M, sinh năm 1969; HKTT: đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông P, sinh năm 1989; Địa chỉ: Đường B, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông B, bà C, bà M và ông P có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Nguyên đơn ông A trình bày: Ngày 18/5/2015, thông qua ông P (người môi giới) địa chỉ thường trú đường B, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ông đã mua căn nhà đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ sở hữu là ông B và bà C do bà M địa chỉ thường trú Hẻm L, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đứng ra bán với giá tiền là 6.500.000.000 đồng.

Bà M là người đã mua căn nhà trên của ông B và bà C trước đó rồi bán lại cho ông để hưởng số tiền lời 300.000.000 đồng.

Ngày 26/5/2015, ông A đã ký hợp đồng trực tiếp mua bán với người chủ sở hữu nhà đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là ông B và bà C với giá chính thức là 6.200.000.000 đồng.

Do căn nhà đang thế chấp Ngân hàng nên ông phải nộp số tiền 2.800.000.000 đồng vào Ngân hàng giải chấp giấy chứng nhận chủ quyền căn nhà để tiến hành làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng mua bán.

Tại văn phòng công chứng, do căn nhà xây dựng sai giấy phép trên đường dự phóng, đang được chủ sở hữu lập hồ sơ làm thủ tục hoàn công hợp thức hóa chủ quyền. Vậy nên ông B và bà C đã ký hợp đồng ủy quyền căn nhà cho ông đến khi hợp thức hóa chủ quyền xong sẽ hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng sang cho ông A. Sau khi ký xong hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng T, ông A đã giao đủ số tiền mua nhà.

Đến ngày 10/6/2015, ông B và bà C đã giao nhà cùng toàn bộ giấy tờ liên quan cho ông A sửa chữa cải tạo toàn bộ căn nhà và sử dụng cho đến nay.

Với những tình tiết sự như trên, ông A yêu cầu Tòa án nhân dân quận T công nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng và xác định quyền sở hữu căn nhà đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông A để ông được lập hồ sơ hợp thức hóa chủ quyền.

Đối với giá mà Công ty thẩm định giá là 9.377.440.000 đồng, ông không có ý kiến gì.

[2] Bị đơn ông B và bà C trình bày tại bản tự khai ngày 05/6/2019 như sau: Nguồn gốc nhà đất là của ông bà cố là Huỳnh Văn Túc (chết năm 1937) và Nguyễn Thị Việt (chết năm 1951) đứng tên đăng bộ.

Năm 2014, Công ty TNHH TV-TK-XD Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) do ông B là Giám đốc làm ăn kinh doanh khó khăn, đối tác nợ tiền không trả, lãi Ngân hàng tháng nào cũng đóng. Vì vậy để giải quyết các khoản nợ đặc biệt là nợ Ngân hàng nên vợ chồng ông đã bàn bạc bán căn nhà đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông đứng tên chủ sở hữu. Căn nhà này là tài sản mà vợ chồng ông đứng ra bảo lãnh để Công ty Q thế chấp vay vốn tại Ngân hàng BIDV với số tiền gần 03 tỷ đồng.

Vợ chồng ông đăng bản tin bán căn nhà nêu trên, đến tháng 4/2015 thì có người đến trả giá mua với giá 6.200.000.000 đồng, vợ chồng ông đồng ý và hai bên tiến hành các thủ tục hợp đồng mua bán bằng giấy viết tay, bên mua là chị M và anh A, đặt cọc 1.040.000.000 đồng, sau đó ra Ngân hàng BIDV chuyển tiền vào tài khoản của Công ty Q để trả nợ Ngân hàng và lấy giấy tờ nhà đang thế chấp về. Sau đó, hai bên ra Văn Phòng Công chứng quận T để làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất và QSH đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Văn Phòng Công chứng, ông A đã chuyển trả cho vợ chồng ông hết số tiền còn lại trong hợp đồng mua bán với giá 6.200.000.000 đồng. Ông A nói hiện tại căn nhà cần sửa chữa lại nên chỉ làm hợp đồng ủy quyền mà không làm hợp đồng chuyển nhượng và hai bên đã tiến hành các thủ tục tại Văn Phòng Công chứng quận T.

Toàn bộ số tiền bán nhà với lại sau khi trừ nợ Ngân hàng BIDV Chợ Lớn ông mang nộp và trả nợ cho Ngân hàng Viettin - Chi nhánh Sóng Thần để lấy lại 02 căn nhà của bạn bè cho mượn thế chấp.

Nay ông A khởi kiện yêu cầu ông tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà trên. Vì việc mua bán căn nhà trên ông đã thực hiện xong và hoàn tất, ông không có tranh chấp gì với ông A. Hiện nay do vợ chồng ông nhận nợ thay cho Công ty Q với ông E và bà D nên ông E, bà D đề nghị đưa căn nhà trên làm tài sản trả nợ thi hành án, điều đó là không đúng. Ông B, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật chứ ông bà không có ý kiến gì. Ông B xin xác nhận việc mua bán căn nhà giữa vợ chồng ông và ông A là có thật, việc ông nợ tiền ông E, bà D là sự thật nhưng do hiện nay ông gặp khó khăn nên chưa thanh toán nợ cho ông E, bà D được.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

[3.1] Ông E do bà G làm người đại diện theo ủy quyền và bà D trình bày:

Chúng tôi là người được thi hành án theo Quyết định thi hành án số 143/QĐ-CCTHA ngày 17/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với người phải thi hành án là vợ chồng ông B và bà C.

Trong quá trình giải quyết việc thi hành án, do phía ông B và bà C có điều kiện nhưng không chịu thi hành án nên ngày 15/12/2016 đã ra thông báo số 286/TB-CCTHADS ngày 30/10/2017 về việc thông báo thi hành án với nội dung ông A được quyền khiếu nại, khởi kiện trong thời hạn 30 ngày.

Tuy nhiên, sau khi hết hạn 30 ngày nêu trên ông A không có bất kỳ khiếu nại hay khởi kiện gì đến cơ quan có thẩm quyền, vì vậy Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp tục tổ chức thi hành án, tiến hành kê biên, định giá giá trị tài sản đang cưỡng chế là nhà và đất tọa lạc tại đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/12/2018, Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức thi hành án.

Đến ngày 19/3/2019, Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có thông báo cho ông bà biết thông tin là đã có hồ sơ nộp đăng ký mua đấu giá tài sản. Tuy nhiên, cùng ngày này Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cũng thông báo với ông bà là ông A có đến Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nộp Thông báo thụ lý vụ án số 129/2019/TB-TLVA ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa nguyên đơn là ông A với bị đơn là ông B và bà C.

Đến ngày 20/3/2019, Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án đối với ông B và bà C theo Quyết định thi hành án số 143/QĐ-CCTHA ngày 17/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc ông A kiện ông B và bà C để “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” chỉ là cơ sở kéo dài nghĩa vụ thi hành án đối với vợ chồng ông B và bà C. Bởi vì theo nội dung đơn khởi kiện của ông A thì:

Vào ngày 20/5/2015, giữa ông B và bà C có ký hợp đồng mua bán giấy tay để bán căn nhà đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A.

Đến ngày 26/5/2015, thì ông B và bà C có ký hợp đồng ủy quyền cho ông A theo đó ông A được quyền thay mặt ông B và bà C để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ ở và QSD đất ở đối với căn nhà trên, ông A được quyền nhận bản chính giấy tờ nhà và quyền mua bán, tặng cho, cho thuê hoặc cầm cố đối với căn nhà trên.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, thì ông A đã tiếp nhận và giữ bản chính các loại giấy tờ (hiện có) liên quan đến căn nhà mà ông B và bà C đưa để ông A làm thủ tục xin cấp sổ hồng, đồng thời ông A cũng cho người khác thuê căn nhà này để làm nơi kinh doanh vải. Việc làm này của ông A là thực hiện đúng với nội dung ủy quyền. Ông A cho rằng ông B và bà C đã bán căn nhà cho ông A bằng giấy tờ tay thì ông bà

không đồng ý vì việc mua bán này không đúng quy định của pháp luật, đây chỉ là có để kéo dài nghĩa vụ thi hành án và nghĩa vụ trả lãi suất trên số tiền nợ đối với vợ chồng ông B và bà C. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông A.

- Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông A, vì không có cơ sở chấp thuận;

- Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất bằng giấy tờ tay được ký ngày 20/5/2015 giữa ông B, bà C với ông A là vô hiệu;

- Trường hợp ông B, bà C và ông A cùng nhau thỏa thuận và thừa nhận việc ông B, bà C đã bán căn nhà tại đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A thì đề nghị Tòa án không công nhận sự thỏa thuận này về thỏa thuận này vì sự thừa nhận này giữa ông B, bà C với ông A là vi phạm pháp luật nhằm tẩu tán tài sản để ông B, bà C không phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông E và bà D.

Đối với giá mà Công ty thẩm định giá thẩm định là 9.377.440.000 đồng, tôi không có ý kiến gì.

[3.2] Ông H, bà I, ông K, ông L, em N (do ông H làm người đại diện hợp pháp) có văn bản trình bày:

Ông H cùng vợ và các con thuê nhà của ông A từ tháng 03/2016 đến nay, thời hạn thuê là 05 năm, có ký hợp đồng thuê nhà với giá là 32 triệu đồng/tháng. Đã đặt cọc trước 01 tháng tiền thuê nhà tương đương số tiền là 384.000.000 đồng cho ông A. Ông, bà cùng các con không có yêu cầu và ý kiến gì đối với vụ án và xin được vắng mặt trong tất cả quá trình giải quyết vụ án.

[3.3] Bà M có văn bản trình bày: Bà chỉ là người môi giới mua bán nhà, việc môi giới giữa bà và các bên đã thực hiện xong, sau đó các bên tự liên hệ nhau để mua bán, giao nhận nhà bà không còn gì liên quan nên không có yêu cầu và ý kiến gì.

[3.4] Ông P có văn bản trình bày: Ông chỉ là người môi giới mua bán nhà, việc môi giới giữa bà và các bên đã thực hiện xong, sau đó các bên tự liên hệ nhau để mua bán, giao nhận nhà ông không còn gì liên quan nên không có yêu cầu và ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự theo quy định tại Điều 234; tuy nhiên không có quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử là vi phạm quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của nguyên đơn ông A theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông E và bà D:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/5/2015 giữa ông B, bà C và ông A đối với căn nhà tọa lạc tại đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án cho ông A, ông B, bà C theo điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/3/2019, sửa đổi, bổ sung ngày 20/12/2019 nguyên đơn ông A yêu cầu bị đơn ông B và bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất ký ngày 20/5/2015 và xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tranh chấp dân sự về hợp đồng mua bán nhà theo Điều 385 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 117 của Luật Nhà ở năm 2015; Khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông B và bà C cư trú tại địa chỉ đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại địa chỉ nêu trên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của người khởi kiện

Tòa án đã tiến hành tổng đạt giấy triệu tập đương sự, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ lần thứ hai theo quy định tại Điều 177, Điều 208, khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn ông A vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa và không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì bị coi là từ bỏ việc khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của nguyên đơn ông A theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Thay đổi địa vị tố tụng

Theo quy tại điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quy định: “1. Trường hợp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia tố tụng với bên nguyên đơn hoặc với bên bị đơn thì họ có quyền yêu cầu độc lập khi có các điều kiện sau đây: a) Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ; b) Yêu cầu độc lập của họ có liên quan đến vụ án đang được giải quyết; c) Yêu cầu độc lập của họ được giải quyết trong cùng một vụ án làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn...”

Ngày 18 tháng 10 năm 2021, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông E, sinh năm 1950 và bà D, sinh năm 1963,

cùng thường trú: đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: đường L, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp pháp luật về tố tụng quy định tại Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông A, ông B và bà C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông, bà: H sinh năm 1965, I sinh năm 1971, K sinh năm 1993, L sinh năm 1995, em N sinh năm 2005 do ông H là người đại diện hợp pháp đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng về yêu cầu độc lập của ông E và bà D nhưng không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu độc lập nêu trên.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18 tháng 10 năm 2021 nêu trên, ông E, sinh năm 1950 và bà D, sinh năm 1963 yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông A; Tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất bằng giấy tờ tay được ký ngày 20/5/2015 giữa ông B, bà C với ông A là vô hiệu.

Do đó, ông E, sinh năm 1950 và bà D, sinh năm 1963 là nguyên đơn và ông A, sinh năm 1961, ông B, sinh năm 1961, bà C, sinh năm 1961 là bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông, bà: H sinh năm 1965, I sinh năm 1971, K sinh năm 1993, L sinh năm 1995, em N sinh năm 2005 do ông H là người đại diện hợp pháp

[4] Về người tham gia tố tụng, thủ tục giải quyết vắng mặt đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền: Tại Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2019 ông E ủy quyền cho bà G tham gia tố tụng tại Tòa án là phù hợp với quy định Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 85, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông B, bà C, bà M và ông P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên là phù hợp.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt giấy triệu tập đương sự, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 177, Điều 208, khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông, bà: H sinh năm 1965, I sinh năm 1971, K sinh năm 1993, L sinh năm 1995, em N sinh năm 2005 do ông H là người đại diện hợp pháp nhưng vẫn vắng mặt không lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan khác. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 và Điều 238 Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015.

[5] Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ngày 18/10/2021, ông E và bà D có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông A; Tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất bằng giấy tờ tay ngày 20/5/2015 giữa ông B, bà C

với ông A là vô hiệu; Trường hợp ông B, bà C và ông A cùng nhau thỏa thuận và thừa nhận việc ông B, bà C đã bán căn nhà đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A thì đề nghị Tòa án không công nhận sự thỏa thuận này vì sự thừa nhận giữa ông B, bà C với ông A là vi phạm pháp luật nhằm tẩu tán tài sản để ông B, bà C không phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông E và bà D.

[5.1] Đánh giá chứng cứ

Xét Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất bằng giấy tờ tay được ký ngày 20/5/2015 giữa ông B, bà C với ông A đối với căn nhà đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông B và bà C đứng tên quyền sở hữu.

Nhận thấy, ngày 26/5/2015, ông B và bà C xác định đã nhận 6.140.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng hẹn khi giao nhà ngày 10/6/2015.

Tại giấy nộp tiền số 0074 ngày 26/5/2015 của Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Chợ Lớn thể hiện nội dung người nộp tiền ông A chuyển nộp số tiền 2.807.000.000 đồng và người thụ hưởng Công ty TNHH TV-TK-XD Q.

Ngày 28/5/2015, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận T xác nhận đã xóa thế chấp đối với căn nhà đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 4019/2004 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ông B và bà C là chủ sở hữu.

Căn cứ Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội: *“Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”*.

Điều 317 của Bộ luật dân sự năm 2015 về thế chấp tài sản: *“1. Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). 2. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp”*.

Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015 về nghĩa vụ của bên thế chấp: *“... 8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này”*.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 20/5/2015 ông B và bà C ký hợp đồng mua bán nhà với ông A đối với căn nhà đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên đến ngày 28/5/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T mới có xác nhận xóa thế chấp đối với căn nhà nêu trên.

Căn cứ vào quy định của các điều luật nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông B và bà C thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản cho ông

A trong khi quyền sở hữu đối với tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng là vi phạm vào điều cấm của pháp luật nên vô hiệu.

Điều 118 Luật nhà ở năm 2015 quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch: “1. *Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:*

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền”.

Tại Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã kê biên, xử lý tài sản của ông B và bà C đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 4019/2004 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Nhận thấy, Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2015 giữa ông B, bà C và ông A đối với căn nhà đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điều 123, 320 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa việc thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ pháp luật do tài sản đang bị kê biên xử lý theo Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Quyết định số 323/2015/QĐST-DS ngày 26/8/2015 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh quy định tại điểm c khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2015.

Theo quy định nêu trên thì yêu cầu của bị đơn ông B, bà C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2015 đối với ông A là không có cơ sở để chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu độc lập của ông E và bà D là có cơ sở nên chấp nhận.

[5.2] Số tiền giao nhận giữa ông A, ông B, bà C và Công ty TNHH TV-TK-XD Q (nếu có) sẽ được giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

[5.3] Đối với hợp thuê nhà ngày 01/03/2016 giữa ông A và ông H do các bên không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu

của nguyên đơn ông A theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông E và bà D: Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/5/2015 giữa ông B, bà C và ông A đối với căn nhà tọa lạc tại đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án cho ông A, ông B, bà C theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng

[7.1] Về chi phí xem xét, thẩm định giá do ông A nộp.

[7.2] Về án dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn ông A, bị đơn ông B, bà C yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2015, không có tranh chấp về trị giá nhà hoặc yêu cầu giải quyết về số tiền giao nhận. Do đó, quan hệ tranh chấp nêu trên là tranh chấp dân sự không có giá ngạch.

[7.2.1] Nhận thấy, nguyên đơn ông A, sinh năm 1961; Bị đơn ông B, sinh năm 1961 và bà C, sinh năm 1961 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Do đó, Hội đồng xét xử quyết định miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án và hoàn trả cho ông A số tiền 57.100.000 (năm mươi bảy triệu, một trăm ngàn) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012614 ngày 18/3/2019 và số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020395 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án cho bị đơn ông B, sinh năm 1961 và bà C, sinh năm 1961.

[7.2.2]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E, bà D có yêu cầu độc lập về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/5/2015 giữa ông A và ông bà B, C được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà D số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0034661 ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 227, 228, 245, 264, 266, 267, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 123, 317, 320, 385 và điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 117, 118 Luật nhà ở năm 2015;

- Điều 2; 6, 7, 7a, 7b và điều 9; 30; 31 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 129/2019/TLST-DS ngày 13/8/2019 tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn ông A và bị đơn ông B, bà C;

Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật;

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E, bà D.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/5/2015 đối với căn nhà tọa lạc tại đường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông B, bà C và ông A vô hiệu.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án cho ông A, sinh năm 1961.

Hoàn trả cho ông A số tiền 57.100.000 (năm mươi bảy triệu, một trăm ngàn) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012614 ngày 18/3/2019 và số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020395 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án cho ông B, sinh năm 1961 và bà C, sinh năm 1961.

3.3. Hoàn trả cho bà D số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0034661 ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Viện Trưởng viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 điều 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Ngọc Oánh