TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2019/DS-PT
Ngày: 18/3/2019
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị X Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

2. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An P Trang**, Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham G phiên tòa: Ông **Phạm Duy Tuấn** – Kiểm sát Vên.

Trong các ngày 11/3/2019 và 18/3/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 642/2018/TLPT-DS ngày 13/12/2018 về Vệc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2018/DS-ST ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2019/QĐ-PT ngày 21/01/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 768/2019/QĐ-PT ngày 20/02/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Hồng Nhật Yến V**, sinh năm 1994 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Đặng Thị Ngọc Yến X, sinh năm 1971 (có mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Bùi Anh G**, sinh năm 1964 (có mặt)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thúy N, sinh năm 1966 (có mặt ngày 11/3/2019, vắng mặt ngày 18/3/2019)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Hồng Nhật P, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: bà Đặng Thị Ngọc Yến X, sinh năm 1971 (có mặt)

3. Bà Đặng Thị Ngọc Yến X, sinh năm 1971 (có mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1993 (xin vắng)
5. Bà Phạm Linh C, sinh năm 1998 (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hỏa giải và tại phiên tòa nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Thị Ngọc Yến X trình bày:

Ngày 25/9/2014 bà Đặng Thị Ngọc Yến X và ông Phạm Hồng Nhật P (cha mẹ bà V) cùng ông Bùi Anh G, bà Trần Thị Thúy N có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán một phần đất có diện tích 200m^2 tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có nhà. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ông G, bà N đã nhận số tiền 200.000.000 đồng. Do sổ nhà đất của ông G đang làm thủ tục giấy tờ nên chưa tiến hành công chứng.

Ngày 10/11/2014 ông G tiếp tục nhận thêm 1.900.000.000 đồng. Ngày 12/11/2014 ông G Go nhà đất trên cho bà X và ông P. Hiện nhà đất này ông P, bà X đang cho ông Nguyễn Xuân D và bà Phạm Linh C thuê.

Sau đó ông G thay đổi ý kiến chỉ đồng ý bán phần nhà đất trên giá 2.000.000.000 đồng và 01 lô đất phía trong diện tích 100m^2 với giá 22.000.000 đồng/m^2. Bà X chỉ đồng ý mua nhà đất mà ông G đã giao với giá 2.000.000.000 đồng, không đồng ý mua phần đất phía trong. Do ông P, bà X xác định cho con là bà Phạm Hồng Nhật Yến V nhà đất trên nên có trao đổi và được ông G đồng ý để bà V đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà đất.

Ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bà V, ông G có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà đất diện tích 93,6m^2 thuộc thửa 594 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000 đồng.

Ông G đi làm giấy tờ nhà đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 404172 ngày 13/9/2016.

Đến nay ông G vẫn không hợp tác trong việc thực hiện các thủ tục giấy tờ để hoàn tất nghĩa vụ mua bán. Vì vậy bà V khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng

mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2015 trên, buộc ông G hoàn tất thủ tục mua bán và trả lại cho bà V số tiền mua bán đã đưa dư là 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Anh G có ông Võ Đức T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/9/2014 ông P, bà X (cha mẹ bà V) và ông G, bà N có ký hợp đồng đặt cọc giấy tay mua bán 200m^2 đất tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 4.000.000.000 đồng, giá trị đất chưa có giá trị nhà. Sau đó bà X tự ý lấy nhà để cho thuê.

Tháng 10/2015 bà X có viết lá thư gửi ông G với nội dung không đồng ý mua phần đất trên nên bà X mất cọc.

Ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bà V, ông G có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần nhà đất diện tích 93,6m^2 thuộc thửa 594 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000 đồng. Bà V không phải là người thỏa thuận mua bán với ông G, bà V cũng không thanh toán tiền mua bán nên ông G giữ luôn hợp đồng mua bán bản chính cấp cho bên A và bên B.

Ông G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 26684, quyển số 12 lập ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh và yêu cầu bà V trả lại cho ông toàn bộ nhà đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy N có ông Võ Đức T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Quyết định số 01/2011/QĐST-DS ngày 04/01/2011 của Tòa án nhân dân Quận 2 thì nhà đất X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông G và bà N. Việc ông G và bà V ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên ngày 10/12/2015 mà không có bà N là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Bà N yêu cầu hủy hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 26684, quyển số 12 lập ngày 10/12/2015 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh giữa ông G và bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc Yến X và ông Phạm Hồng Nhật P trình bày:

Thông nhất với trình bày của bà V, không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân D và bà Phạm Linh C trình bày:

Tháng 01/2018 ông D và bà C có thuê của bà X nhà đất X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thuê sử dụng, ông bà không cải tạo, sửa chữa, không có tranh chấp gì trong vụ án này và xin được vắng mặt.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Hồng Nhật Yến V.

Công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 404172 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/9/2016 cho ông Bùi Anh G giữa ông Bùi Anh G và bà Phạm Hồng Nhật Yến V do Văn phòng công chứng Bình Thạnh chứng thực số 26684, quyển số 12 l ngày 10/12/2015.

Bà Phạm Hồng Nhật Yến V được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Thuế và các loại phí, ông Bùi Anh G và bà Phạm Hồng Nhật Yến V phải thực hiện theo quy định pháp luật.

Buộc ông Bùi Anh G có trách nhiệm trả cho bà Phạm Hồng Nhật Yến V số tiền đã trả dư cho ông G là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 12/11/2018 và ngày 14/11/2018 ông Bùi Anh G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy N có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Ông G, bà N không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông G kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xem xét Vệc ông không nhận tiền bán nhà đất cho bà V, chỉ nhận 2.020.000.000 đồng của bà X, ông P, do bà X, ông P không đồng ý mua 200m^2 như đã thỏa thuận nên mất cọc. Nếu công nhận hợp đồng thì xem xét hỗ trợ hoàn cảnh khó khăn cho ông do diện tích thực tế nhiều hơn diện tích trong hợp đồng công chứng.

Bà N kháng cáo yêu cầu xác định bà có phần trong nhà đất trên mà không có bà ký trong hợp đồng công chứng với bà V là không đúng vì năm 2011 cha bà có cho bà 1.000.000.000 đồng để bồi thường, trả lại cho bà H để hủy hợp đồng chuyển nhượng, lấy lại nhà đất trên.

Bà X, ông P, bà V do bà X đại diện yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông D, bà C xin vắng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham G phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G, bà N, sửa một phần án sơ thẩm về câu chữ và án phí dân sự sơ thẩm do án sơ thẩm tính án phí trên số tiền 2.100.000.000 đồng là không đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông G, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông G đã nhận của bà X 2.100.000.000 đồng. Đôi bên thỏa thuận chuyển nhượng 200m^2 đất có căn nhà với giá 4.000.000.000 đồng. Ông G đã Go một phần nhà đất có diện tích 93,6m^2 cho bà X. Sau đó do đôi bên không thống nhất về phần đất còn lại mặt tiền hay phía sau nên bà X cho con gái là bà V toàn bộ số tiền đã Go cho ông G và được đứng tên sở hữu phần nhà đất 93,6m^2. Bà V và ông G đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh ngày 10/12/2015 đúng phần vị trí diện tích nhà đất đã thỏa thuận, đã giao cho bà X với giá 2.000.000.000 đồng.

Ông G không có chứng cứ chứng minh chỉ nhận 2.020.000.000 đồng của bà X, việc ông cho rằng bán nhà đất nhưng bà V không trả tiền là không có căn cứ như đã nhận định trên.

Ông G cho rằng diện tích nhà đất giao cho phía bà V nhiều hơn hợp đồng công chứng nhưng không có gì chứng minh.

Xét việc chuyển nhượng nhà đất có bản vẽ kèm theo đúng diện tích 93,6m^2 được công nhận. Bản vẽ đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 2 duyệt ngày 07/12/2015.

Ông G xin hỗ trợ thêm nhưng phía nguyên đơn không đồng ý.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông G và bà N là vợ chồng, tuy nhiên toàn bộ nhà đất tại số X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là của mẹ ông G tặng cho riêng ông G, ông G cũng chưa để bà N cùng đứng tên chung trong nhà đất này.

Việc bà N khai cha bà N có cho tiền để bà và ông G thi hành án quyết định hòa giải với bà H không phải là chứng cứ chứng minh tài sản nhà đất trên là của chung bà N và ông G.

Tòa sơ thẩm đã xem xét, nhận định đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của các bên để tuyên xử chấp nhận yêu cầu của bà V là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ông G, bà N kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên kháng cáo không được chấp nhận.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm về án phí và câu chữ tại phần quyết định của án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông G phải chịu trên số tiền phải trả lại 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng. Tòa sơ thẩm buộc ông G phải chịu án phí trên số tiền 2.100.000.000 đồng là không đúng, cần sửa lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông G, bà N phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 450, 451, 452, 453, 454 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 quy định về lãi, lãi suất, phạt V phạm.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Anh G và bà Trần Thị Thúy N.

Sửa án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Hồng Nhật Yến V:

Công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở giữ ông Bùi Anh G với bà Phạm Hồng Nhật Yến V theo Hợp đồng công chứng do Văn phòng công chứng Bình Thạnh chứng nhận ngày 10/12/2015 (Theo bản vẽ sơ đồ thửa đất do Công ty TNHH đo đạc, tư vấn xây dựng An Lộc lập ngày 15/11/2015 đã được 07/12/2015).

Phần nhà đất trên thuộc một phần nhà đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 404172 (số vào sổ cấp GCN: CS04075) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Bùi Anh G ngày 13/9/2016.

Căn cứ bản án này, bà Phạm Hồng Nhật Yến V được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất trên theo quy định.

Thuế và các loại phí ông Bùi Anh G và bà Phạm Hồng Nhật Yến V phải chịu theo quy định.

Căn cứ bản án này, ông Bùi Anh G liên hệ với các cơ quan chức năng để điều chỉnh lại diện tích nhà đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 404172 (số vào sổ cấp GCN: CS04075) đã được cấp ngày 13/9/2016 sau khi trừ đi diện tích phần nhà đất bà Phạm Hồng Nhật Yến V được công nhận.

2. Buộc ông Bùi Anh G phải trả lại cho bà Phạm Hồng Nhật Yến V số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) ông Bùi Anh G phải nộp.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Phạm Hồng Nhật Yến V số tiền 37.000.000 đồng (Ba mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu số AE/2014/0004620 ngày 01/12/2016 của chi cục thi hành án dân sự Quận 2.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Anh G và bà Trần Thị Thúy N mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu số AA/2017/0015774 và AA/2017/0015775 cùng ngày 15/11/2018 của chi cục thi hành án dân sự Quận 2. Ông G và bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.2;
- Chi cục THADS Q.2;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang