TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Bản án số : 256/2022/DS-ST
Ngày : 21/6/2022
V/v : Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

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 QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh Minh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Huỳnh Khải Huấn
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Diễm – Thư ký của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhàn – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 414/2016/TLST-DS, ngày 05 tháng 12 năm 2016, về "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 166/2022/QĐST-DS ngày 10/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2020/QĐST-DS ngày 01/6/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1976
Địa chỉ: Xóm I, xã X, huyện Y, Thành phố N.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Đình T, sinh năm 1993, địa chỉ: Số I đường F, phường G, Quận J, Thành phố M, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 29/11/2021, số công chứng: 00009029, quyển số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng)

(Đương sự có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh B, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số P đường S, Phường K, Quận H, Thành phố M.

(Đương sự vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Phương B1, sinh năm: 1987

Địa chỉ: Số E đường S, Phường K, Quận H, Thành phố M. (Đương sự có mặt)

2/ Ông Võ Lê Anh D, sinh năm: 1972; (Đương sự vắng mặt)

3/ Bà Bùi Ngọc Nhân V, sinh năm: 1974; (Đương sự vắng mặt)

4/ Bà Trần Ngọc Q, sinh năm: 1945; (Đương sự vắng mặt)

5/ Trẻ Võ Ngọc Bình A1, sinh năm: 01/12/2006;

Người đại diện hợp pháp của trẻ A1 là Ông Võ Lê Anh D, sinh năm: 1972 và bà Ngọc Nhân A2, sinh năm: 1974; (Đương sự vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số P đường S, Phường K, Quận H, Thành phố M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 17/11/2014 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa Ông Vũ Đình T đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 15/10/2014, Ông Lê Ngọc A có đặt cọc cho Bà Nguyễn Thị Ánh B số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng để mua căn nhà số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M, có làm giấy tay hợp đồng mua bán nhà. Giá thoả thuận mua bán là 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 15/11/2014 sau khi các bên hoàn tất việc ký kết hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng và bên bán giao nhà cho bên mua. Để đảm bảo việc mua bán nhà, Bà B có giao cho Ông A giữ các giấy tờ liên quan là bản chính chứng minh nhân dân và hộ khẩu của Bà B.

Tuy nhiên đến ngày 22/10/2014, Ông A phát hiện Bà B đã bán căn nhà trên cho Bà Nguyễn Thị Phương B1. Do vậy, Ông A khởi kiện Bà B và yêu cầu:

1/ Huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M được ký kết giữa Ông Lê Ngọc A và Bà Nguyễn Thị Ánh B vào ngày 15/10/2014.

2/ Buộc Bà B phải trả lại cho Ông A toàn bộ số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ánh B đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai, không tiến hành hòa giải được.Tại các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thụ lý số 390/2014/TLST-DS ngày 26/11/2014, bị đơn Bà Nguyễn Thị Ánh B trình bày: Ngày 22 tháng 10 năm 2014 Bà B có ký hợp đồng để bán căn nhà số P đường S, phường K, Quận H, Thành phố M cho Bà Nguyễn Thị Phương B1 (Hợp đồng được lập tại Phòng công chứng số 2-Thành phố M), Bà B đã nhận đủ tiền và giao nhà cùng giấy tờ nhà cho bà B1. Đối với số tiền 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng mà Ông A yêu cầu hoàn trả thực chất là số tiền Bà B vay mượn nhiều lần của bà Vũ Thị B2, tổng cộng khoảng 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và bà bị Ông A ép buộc viết hợp đồng mua bán

nhà với số tiền cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng, do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Phương B1 trình bày: Ngày 22/10/2014 bà và Bà Nguyễn Thị Ánh B có ký hợp đồng mua bán đối với căn nhà số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M, giá mua bán theo thoả thuận trong hợp đồng là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Bà đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền đầy đủ theo thoả thuận, hợp đồng mua bán đã được công chứng tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố M ngày 22/10/2014, Bà B cũng đã bàn giao căn nhà trên cho bà B1. Hiện nay, căn nhà này bà cho Ông Võ Lê Anh D thuê với giá là 12.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê từ ngày 15/6/2019 đến ngày 15/6/2023, hai bên có làm hợp đồng thuê mặt bằng + nhà ở vào ngày 15/6/2019. Về tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, bà không có ý kiến gì vì đó là tranh chấp riêng giữa hai bên. Còn căn nhà số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M là do bà mua bán hợp pháp với Bà B. Bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Võ Lê Anh D, Bà Bùi Ngọc Nhân V, Bà Trần Ngọc Q, Trẻ Võ Ngọc Bình A1 (có người đại diện hợp pháp của trẻ A1 là Ông Võ Lê Anh D và Bà Bùi Ngọc Nhân V) có bản tự khai tại tòa ngày 12/01/2022 cùng trình bày: Về tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, Ông D, Bà V, Bà Q và trẻ A1 không có ý kiến gì vì đó là tranh chấp riêng giữa hai bên. Còn căn nhà số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M hiện do Ông Võ Lê Anh D thuê của Bà Nguyễn Thị Phương B1, hai bên có làm hợp đồng thuê mặt bằng + nhà ở vào ngày 15/6/2019. Các đương sự cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên toà, nguyên đơn Ông Lê Ngọc A xác định rút lại yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa Bà Nguyễn Thị Ánh B và Bà Nguyễn Thị Phương B1 vào ngày 22/10/2014 tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố M. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Phương B1 xác định rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đất được ký kết giữa bà B1 và Bà Nguyễn Thị Ánh B vào ngày 22/10/2014 tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố M.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án và xét xử Tòa án đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng dân sự, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật, bị đơn không thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Bà Nguyễn Thị Ánh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Võ Lê Anh D, Bà Bùi Ngọc Nhân V, Bà Trần Ngọc Q, Trẻ Võ Ngọc Bình A1 (có người đại diện hợp pháp của trẻ A1 là Ông Võ Lê Anh D và Bà Bùi Ngọc Nhân V) có đơn xin vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với Bà B, Ông D, Bà V, Bà Q, trẻ A1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1,3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2] Xét thấy, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, do đối tượng tranh chấp là bất động sản toạ lạc tại Quận H, Thành phố M nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố M theo qui định tại Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về các yêu cầu của đương sự:

[3] Ông Lê Ngọc A yêu cầu: 1/ Huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M được ký kết giữa Ông Lê Ngọc A và Bà Nguyễn Thị Ánh B vào ngày 15/10/2014; 2/ Buộc Bà B phải trả lại cho Ông A toàn bộ số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ông A không có yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc yêu cầu gì khác.

[4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ cùng lời khai của nguyên đơn cung cấp, đã có đủ cơ sở xác định giữa Ông Lê Ngọc A và Bà Nguyễn Thị Ánh B có xác lập hợp đồng mua bán căn nhà số P đường S, phường K, quận 8, Thành phố M vào ngày 15/10/2014, nội dung của hợp đồng này thực chất là hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên, Bà B là chủ sở hữu căn nhà, Bà B đồng ý bán căn nhà trên cho Ông A với giá là 3.200.000.000 đồng, Bà B đã ghi rõ trong hợp đồng "Tôi đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng)", điều này thể hiện Bà B đã nhận của Ông A đủ số tiền đặt cọc mua bán nhà là 1.600.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận trong vòng 01 tháng Ông A sẽ giao đủ số tiền còn lại cho Bà B khi hai bên ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên đến ngày 22/10/2014, Ông A phát hiện Bà B đã bán căn nhà trên cho Bà Nguyễn Thị Phương B1 có làm hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vào ngày 22/10/2014 tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố M, sự việc này đã được các bên thừa nhận tại toà. Như vậy, phía Bà B đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình như thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2014. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Ông A, huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M được ký kết giữa Ông Lê Ngọc A và Bà Nguyễn Thị Ánh B vào ngày 15/10/2014, buộc Bà B phải trả lại cho Ông A toàn bộ số tiền đặt cọc mà Ông A đã thanh toán vì phù hợp quy định tại các Điều 122, 358, 425, 451, 452, 453 và 454 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 94 của Luật Nhà ở năm 2005.

[5] Xét lời trình bày của Bà B, Bà B tự khai số tiền 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng mà Ông A yêu cầu hoàn trả thực chất là số tiền Bà B vay mượn nhiều lần của bà Vũ Thị B2 tổng cộng khoảng 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và Bà B bị Ông A ép buộc viết hợp đồng mua bán nhà với số tiền cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng, tuy nhiên Hội đồng xét xử nhận thấy Bà B không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh Ông A đã ép buộc Bà B viết giấy nợ, mặt khác trong quá trình chuẩn bị xét xử Bà B cũng không có mặt theo giấy triệu tập của Toà án để giải quyết vụ án, vì vậy, không có cơ sở để xem xét lời trình bày của Bà B là đúng sự thật.

[6] Xét trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Aê Ngọc A xác định rút lại yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa Bà Nguyễn Thị Ánh B và Bà Nguyễn Thị Phương B1 vào ngày 22/10/2014 tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố M. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Phương B1 xác định rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đất được ký kết giữa bà B1 và Bà Nguyễn Thị Ánh B vào ngày 22/10/2014 tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố M nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu mà các đương sự đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án Nhân dân Quận H đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2014/QĐ-BPKCTT ngày 08/12/2014 về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là bất động sản toạ lạc tại số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M. Hội đồng xét xử xét thấy cần huỷ bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật do căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn, Ông Lê Ngọc A được nhận lại toàn bộ số tiền có trong tài khoản số XXX của sổ tiết kiệm số PK YYY gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 8, Thành phố M theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét việc Bà B có giao cho Ông A giữ các giấy tờ liên quan là bản chính chứng minh nhân dân và hộ khẩu của Bà B để đảm bảo cho việc mua bán nhà giữa hai bên là không đúng với quy định của pháp luật nên cần buộc Ông A giao nộp bản chính chứng minh nhân dân và hộ khẩu của Bà B cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để hoàn trả lại cho Bà B ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì Bà Nguyễn Thị Ánh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, 358, 425, 451, 452, 453 và 454 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 94 của Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 138, 147, 207, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Ngọc A.

Huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn nhà số P đường S, phường K, quận H, Thành phố M được ký kết giữa Ông Lê Ngọc A và Bà Nguyễn Thị Ánh B vào ngày 15/10/2014.

Buộc Bà Nguyễn Thị Ánh B phải hoàn trả cho Ông Lê Ngọc A toàn bộ số tiền đã nhận là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Lê Ngọc A có trách nhiệm giao nộp bản chính chứng minh nhân dân và hộ khẩu của Bà Nguyễn Thị Ánh B cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để hoàn trả lại cho Bà B ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2014/QĐ-BPKCT ngày 08/12/2014 của Tòa án nhân dân Quận H trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Ông Lê Ngọc A được nhận lại toàn bộ số tiền có trong tài khoản số XXX của sổ tiết kiệm số PK YYY gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ông Lê Ngọc A về việc huỷ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa Bà Nguyễn Thị Ánh B và Bà Nguyễn Thị Phương B1 vào ngày 22/10/2014 tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố M.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Phương B1 về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa Bà Nguyễn Thị Ánh B và Bà Nguyễn Thị Phương B1 vào ngày 22/10/2014 tại Phòng công chứng số 2 - Thành phố M.

4. Bà Nguyễn Thị Ánh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.

Ông Lê Ngọc A không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng theo biên lai thu số 03925 ngày

26/11/2014 và 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0000818 ngày 26/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố M.

Bà Nguyễn Thị Phương B1 được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0000815 ngày 23/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố M.

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

5. Ông Lê Ngọc A, Bà Nguyễn Thị Phương B1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Ánh B, Ông Võ Lê Anh D, Bà Trần Ngọc Q, Bà Bùi Ngọc Nhân V, Trẻ Võ Ngọc Bình A1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính kể từ ngày bản án được giao cho Ông D, Bà Q, Bà V, trẻ A1 hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 theo 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.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Ánh Minh