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

Bản án số: 439/2019/DSST
Ngày: 07-10-2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Minh Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

2. Ông Nguyễn Văn Soan

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thành Luân - Thư ký Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 07/10/2019, tại Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 271/2019/TLST–DS ngày 02 tháng 5 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2019/QĐXXST – DS ngày 20 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 185/2019/QĐST – DS ngày 18 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Duy T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số 114 đường A, Phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Tiến B, sinh năm 1976 và bà Phan Thị Th, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số 496/63/6 đường H, Phường K, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phiên tòa có mặt ông T, vắng mặt bà Th và ông B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Trần Duy T là nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 8/2017 ông với ông Trần Tiến B và bà Phan Thị Th có thỏa thuận mua bán căn nhà số 496/63/6 (số cũ 97/1094M) đường Đường H, Phường

K, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Tiến B và bà Phan Thị Th là chủ sở hữu với giá 8.500.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận xong việc mua bán thì ông T đã giao đủ số tiền mua nhà cho ông B và bà Th vào ngày 07/8/2017. Tuy nhiên, sau đó ông B, bà Th thay đổi ý định không bán nhà nữa và đã hoàn lại cho ông số tiền là 5.300.000.000 đồng, nay ông yêu cầu ông B và bà Th phải trả cho ông số tiền mua nhà còn lại là 3.200.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và ông không yêu cầu tiền lãi.

Bị đơn ông Trần Tiến B và bà Phan Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa để giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông B, bà Th đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ yêu cầu đòi tiền lãi 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Ông Trần Duy T khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị Th và ông Trần Tiến B phải trả lại cho ông tiền mua bán nhà, bị đơn ông Trần Tiến B và bà Phan Thị Th cư trú tại số 496/63/6 (số cũ 97/1094M) đường Đường H, Phường K, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử nhận định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và việc giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thủ tục tố tụng: Bà Th và ông Tiến đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Th và ông B.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ giấy nhận tiền bán nhà ngày 07/8/2017 thể hiện ông B và bà Th có nhận của ông T số tiền 8.500.000.000 đồng là tiền bán căn nhà số 496/63/6 đường Đường H, Phường K, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận tiền bán nhà thì ông B và bà Th đổi ý không bán nữa và đã trả lại cho ông T 5.300.000.000 đồng. Nay ông B và bà Th còn thiếu ông T tiền bán nhà là 3.200.000.000 đồng, từ phân tích trên nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn đối với

bị đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả số tiền mua nhà cho nguyên đơn là 3.200.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 08/7/2019 ông T rút yêu cầu đòi tiền lãi số tiền là 608.000.000 đồng nên được Hội đồng xét xử đình chỉ, không xem xét đối với yêu cầu này.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông T.

Bị đơn bà Phan Thị Th và ông Trần Tiến B phải chịu tiền án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 96.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 430 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy T.

1. Hủy bỏ giao dịch mua bán căn nhà số 496/63/6 đường Đường H, Phường K, quận C giữa ông Trần Duy T với ông Trần Tiến B và bà Phan Thị Th.

2. Ông Trần Tiến B và bà Phan Thị Th có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Duy T số tiền mua nhà còn lại là 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B và bà Th không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông B và bà Th còn phải trả lãi đối với số tiền

chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi tiền lãi của ông T đối với ông B và bà Th.

4. Án phí dân sự sơ thẩm là 96.000.000 (chín mươi sáu triệu) đồng do ông Trần Tiến B và bà Phan Thị Th phải chịu. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho ông T số tiền 54.080.000 đồng là tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0000593 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Ông T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông B và bà Th được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án này 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, 7a, 7b 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 quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Lê Minh Loan