

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 351/2019/DS-PT
Ngày 16 - 8 - 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;
Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2019/TLPT - DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1194/2018/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1437/2019/QĐ - PT ngày 12 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Du Văn Đ, sinh năm 1979.

Địa chỉ: B Ave B, E, V, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: đường Tr, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trịnh Quốc Ph, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường 19E, khu phố 2, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Âu Nguyệt V, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: đường C, phường Ng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1954.(vắng mặt)

Địa chỉ: đường Tr, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Tr, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Du Văn Đ.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Du Văn Đ có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc O trình bày:

Ngày 08/3/2012, ông Du Văn Đ và ông Trịnh Quốc Ph có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 06575 ngày 08/3/2012 tại Phòng công chứng số 2 đối với nhà đất 926 (trệt) đường Tr1, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng. Ông Đ đã nhận 10.500.000.000 đồng và đã giao toàn bộ giấy tờ cho ông Ph, số tiền 4.000.000.000 đồng còn lại ông Ph sẽ giao sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Ông Ph đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 5 cập nhật sang tên đối với nhà đất trên vào ngày 14/3/2012 nhưng đến nay vẫn không chịu trả cho ông Đ số tiền 4.000.000.000 đồng.

Nay ông Đ khởi kiện ông Ph yêu cầu ông Ph trả lại cho ông Đ số tiền 4.000.000.000 đồng còn lại và tiền lãi đối với số tiền trên theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng tính từ ngày 14/3/2012 đến khi xét xử sơ thẩm.

Ngày 18/12/2014, phía nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn đã trả cho ông Đ 3.000.000.000 đồng nên nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả:

- Tiền lãi đối với số tiền 3.000.000.000 đồng được tính kể từ ngày 24/11/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm, lãi suất theo mức lãi cơ bản của Ngân hàng Nhà nước.

- Số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại và tiền lãi đối với số tiền 1.000.000.000 đồng được tính kể từ ngày 14/3/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm, lãi suất theo mức lãi cơ bản của Ngân hàng Nhà nước.

Yêu cầu ông Ph trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Trịnh Quốc Ph có người đại diện theo ủy quyền là bà Âu Nguyệt V trình bày:

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi số tiền 4.000.000.000 đồng và tiền lãi của nguyên đơn vì căn cứ theo Biên bản thỏa thuận nội bộ ngày

26/12/2011, Biên bản về việc trả tiền nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía nguyên đơn chưa hoàn thành nghĩa vụ cập nhật lại diện tích của nhà đất 926 (trệt) và 916/24 (lầu) nên phía bị đơn chưa trả số tiền trên cho nguyên đơn.

Đối với nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn: bị đơn ông Ph cũng không đồng ý vì hiện nay ông Đ vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ cập nhật diện tích theo thỏa thuận ban đầu giữa ông Ch, bà S và ông Ph là căn hộ 926 trệt đường Tr1, phường 7, Quận 5 hợp với căn hộ 916/24 đường Tr1 thành một căn nhà tư nhân và theo Văn bản thỏa thuận cam kết giữa ba bên ngày 24/11/2014, tại Mục số 5, trang 3 của văn bản trên thì số tiền 3.000.000.000 đồng là để giải quyết, khắc phục công nợ giữa ông Ph và ông Đ. Sau khi nhận số tiền trên, bên bán sẽ không có bất cứ tranh chấp, khiếu kiện và không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với tài sản. Do vậy, công nợ giữa ông Đ và ông Ph đã được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Nhà đất 926 (trệt) đường Tr1, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Du Văn Đ. Việc mua bán 03 căn nhà 916/24 (lầu), 928 (trệt) và 916/26 (lầu) giữa ông Ch và ông Đ đã giải quyết xong, ông Ch cũng đã có văn bản cam kết hủy tất cả các ngăn chặn của ông trước đây tại Tòa án quận T đối với 03 nhà đất trên. Việc ông Đ có yêu cầu đòi ông Ph đối với số tiền còn lại ông bà không liên quan nên không có ý kiến và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1194/2018/DS-ST ngày 31/8/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Du Văn Đ đòi bị đơn ông Trịnh Quốc Ph số tiền 2.035.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/9/2018, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị phúc thẩm số 46/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/9/2018 đối với bản án sơ thẩm với nội dung: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án phía bị đơn xác nhận giữa các bên có ký kết và lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 06575 căn nhà số 926 (Trệt) đường Tr1, Phường 7, Quận 5 với giá là 14.500.000 đồng. Việc ký kết và lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được các bên xác lập vào ngày 08/3/2012 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 435/VPĐK.CNQ5 ngày 20/3/2015 và Công văn số 587/VPĐK.CNQ5 ngày 20/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Căn hộ số 926 và 916/24 (lầu 1) đường Tr1, Phường 7, Quận 5 hiện đã nhập lại thành một và do ông Trịnh Quốc Ph đứng tên sở hữu, sử dụng. Từ phân tích nhận thấy: lời khai của ông Ph cho rằng phía bên bán ông Du Văn Đ chưa cập nhật biên động và

diện tích cho ông là không có cơ sở chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án, ông Du Văn Đ không có bất kỳ thỏa thuận hay ủy quyền nào cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị S được thay mặt Ông Đ để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng căn nhà 926 (trệt) đường Tr1, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặt khác, tại biên bản thỏa thuận ba bên ngày 24/11/2014 cũng không có mặt Ông Đ. Trên cơ sở đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đ.

Ngày 12/9/2018, ông Du Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông Du Văn Đ trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục.

Về nội dung: Các bên thừa nhận có ký kết hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng. Việc ký kết hợp đồng mua bán đúng pháp luật. Ông Ph đã được sang tên, cập nhật nhưng không thanh toán tiền cho ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào thỏa thuận giữa 03 bên để cho rằng ông Ch, bà S thay mặt ông Đ nhận tiền thanh toán để bác yêu cầu khởi kiện; tuy nhiên thỏa thuận này không làm thay đổi giá trị của hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Quyết định kháng nghị số 46/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của ông Du Văn Đ được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ngày 08/3/2012 giữa ông Du Văn Đ và ông Trịnh Quốc Ph có ký hợp

đồng mua bán căn nhà 926 (trệt) đường Tr1, Phường 7, Quận 5 với giá 14.500.000.000 đồng, ông Ph đã giao 10.500.000.000 đồng, còn lại 4.000.000.000 đồng các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định sẽ trả đủ.

Ngày 14/3/2012, ông Ph đã được cập nhật sang tên nhà đất trên nhưng các bên còn tranh chấp diện tích ghi trong giấy chứng nhận nên chưa thanh toán cho nhau số tiền còn lại.

Ngày 24/11/2014, bà S, ông Ch là đại diện của ông Đ đã ký thỏa thuận với bên ông Ph và Ngân hàng Agribank - chi nhánh Nhà Bè với nội dung: kể từ thời điểm nhận được số tiền 3.000.000.000 đồng ông Đ sẽ không có bất cứ tranh chấp, khiếu kiện, không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với tài sản 926 (trệt) Đường Tr1, giải quyết xong công nợ giữa ông Đ và ông Ph.

Ngày 07/12/2014, bà S đã ký nhận số tiền 3.000.000.000 đồng theo biên bản này. Đại diện của ông Du Văn Đ cũng thừa nhận phía nguyên đơn đã nhận số tiền 3.000.000.000 đồng từ bà S theo biên bản này. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Du Văn Đ đã chấp nhận toàn bộ các nội dung thỏa thuận tại biên bản này là phù hợp. Vì nếu không chấp nhận sự thỏa thuận theo Biên bản ngày 24/11/2014, ông Đ sẽ không nhận tiền từ bà S vì bà S không phải là người có nghĩa vụ với ông Đ đối với số tiền mà ông Ph còn thiếu. Bà S là vợ hàng của Ông Đ và tham gia suốt quá trình mua bán, trực tiếp ký hợp đồng mua bán và cũng là người yêu cầu hủy bỏ biện pháp ngăn chặn đối với căn nhà ông Ph mua của ông Đ bị ngăn chặn khi chưa thanh toán. Việc ông Đ nhận tiền từ bà S thể hiện ông Đ đã biết rõ và chấp nhận thỏa thuận được ký kết ngày 24/11/2014. Bà S không thể giao số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông Đ khi chưa thông báo và có ý kiến chấp thuận của ông Đ đối với việc thỏa thuận này. Trong quá trình khởi kiện, ông Đ rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 3.000.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 1.000.000.000 đồng. Điều này càng khẳng định ông Đ biết và chấp nhận thỏa thuận 03 bên này.

Trên cơ sở thỏa thuận mà các bên đã thực hiện khi giao nhận 3.000.000.000 đồng thì phía Ông Đ không còn quyền lợi, nghĩa vụ, không tranh chấp, khiếu kiện đến nhà đất 926 (trệt) đường Tr1 đã bán cho ông Ph; công nợ giữa ông Đ và ông Ph đã giải quyết xong.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn như đã nhận định trên.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Du Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 428, 451, 452, 453, 454 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 46/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Du Văn Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1194/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Du Văn Đ đòi bị đơn ông Trịnh Quốc Ph số tiền 2.035.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Du Văn Đ phải chịu 78.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 56.300.000 đồng ông Du Văn Đ đã nộp theo biên lai số AG/2010/06764 ngày 10/4/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông Du Văn Đ còn phải nộp 11.800.000 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Du Văn Đ phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0049780 ngày 26/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Du Văn Đ đã thực hiện xong.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Công Mười

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy