

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 668/2020/DS - PT
Ngày: 15/7/2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc và mua bán nhà đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa Pên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài
Bà Lê Thị Hoàng Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Công Hoa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm
Duy Tuấn – Kiểm sát viên tham gia Pên tòa.

Trong các ngày 10 và ngày 15 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 320/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3058/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Minh P; sinh năm: 1986 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1990; cùng địa chỉ thường trú: Thôn MĐ, xã LG, huyện ĐH, tỉnh Thái Bình; cùng địa chỉ liên lạc: 22/3A Đường số M, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức C; sinh năm: 1984; địa chỉ: Lầu 6 Số 99 đường ĐBP, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 17/6/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc C); có mặt;

2. Bị đơn: Bà Lê Thị M; sinh năm: 1960; địa chỉ: 22/3A Đường số M, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp: Bà Trần M D, sinh năm: 1972; địa chỉ: 351 đường NGT, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 08/7/2019 tại Văn phòng công chứng LVD); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Ích N, địa chỉ: 6/39 - A3 Đường Số 3, Cư Xá Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, là luật sư của Văn phòng luật sư Nam Kinh, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Việt P, sinh năm: 1963; địa chỉ: 22/3A Đường số M, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp: Bà Trần M D, sinh năm: 1972; địa chỉ: 351 đường NGT, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 22/7/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng); có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị M - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn- ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X cùng thống nhất trình bày:

Ngày 31/7/2016, vợ chồng ông P, bà X đã ký kết hợp đồng đặt cọc (giấy tay) mua bán một phần nhà đất tại địa chỉ: Số 22/3A, Đường số M, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị M, với diện tích dự kiến mua bán khoảng 80m² với giá 25.000.000 đồng/m². Phương thức và thời hạn thanh toán như sau:

- Đợt 1: Ngày 31/7/2016, thanh toán 100.000.000 đồng;
- Đợt 2: Trước ngày 25/8/2016, thanh toán 1.400.000.000 đồng;
- Đợt 3: Số tiền còn lại khi ra công chứng.

Ngày 31/7/2016, ông P, bà X đã đặt cọc cho bà M số tiền là 100.000.000 đồng (bà M đã ký nhận).

Đến ngày 25/8/2016, ông P, bà X tiếp tục thanh toán cho bà M số tiền 1.400.000.000 đồng (bà M đã ký nhận). Cùng ngày 25/8/2016, hai bên tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất (giấy tay) để tái xác lập việc đặt cọc ngày 31/7/2016 và thỏa thuận mua bán nhà đất, cụ thể là một phần căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 38 (theo tài liệu BĐDC do năm 2004) tại địa chỉ 22/3A Đường số M, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CD 883304, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03918 của Ủy ban nhân Quận H cấp ngày 24/5/2016 cho bà Lê Thị M. Trên đất có 01 căn nhà cấp 3, gác gỗ, mái tôn, diện tích sàn khoảng 24m², diện tích đất dự tính là 76m² kích thước rộng 4,5m, dài khoảng 17m. Giá chuyển nhượng tính theo diện tích đất được công nhận thực tế căn cứ vào Bản trích đo bản đồ địa chính do Cơ quan chức năng thực hiện (bao gồm cả căn nhà gắn liền trên đất) là 25.000.000 đồng/m², giá này là cố định không thay đổi trong bất kỳ trường hợp giá cả thị trường lên hay xuống, tổng giá trị hợp đồng tương đương là 1.900.000.000 đồng.

Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2016 thì: “... Ngay sau khi nhận đủ tiền cọc nêu trên, bên B tiến hành nộp hồ sơ xin tách thửa, tiến hành các thủ tục cần thiết để thực hiện việc tách thửa, xin giấy phép sửa chữa nhà nếu có. Bên B được quyền nhận phần nhà và đất trên để sửa chữa và ở...”. Ông P và bà X đã thanh toán cho bà M hai đợt với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng; ông P, bà X đã nhận nhà, sửa chữa, dọn đến sinh sống từ ngày 03/6/2017 cho đến nay và thỏa thuận khi nào bà M tách thửa xong, hai bên ra công chứng thì sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Mặc dù trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 25/8/2016 không nêu cụ thể thời hạn để bên bà M hoàn tất thủ tục tách thửa, công chứng, đăng bộ và sang tên nhà đất mua bán. Tuy nhiên, trong quá trình trao đổi giữa 02 bên thì bà M hứa trong vòng 03 tháng sẽ thực hiện công việc nêu trên, còn ông P, bà X đồng ý cho bà M 06 tháng để hoàn tất các thủ tục nhưng cho đến nay bà M vẫn không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng. Lý do bà M đưa ra để chậm trễ trong việc thực hiện các công việc nêu trên là vì tài sản mua bán là tài sản chung của bà và ông P.

Trước đó, khi ông P, bà X tìm hiểu để mua bán nhà đất, bà M nói rằng đây là tài sản riêng của bà M, ông P và bà đã ly hôn năm 2014 và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đứng tên một mình bà M. Trong suốt quá trình thỏa thuận việc mua bán nhà đất giữa ông P, bà X với bà Lê Thị M, cũng như việc sửa nhà rồi sau đó dọn về ở thì ông Nguyễn Việt P đều biết, đồng ý và không có ý kiến gì.

Trong quá trình Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ thì ông P và bà X mới biết việc bà M đã thực hiện việc tách thửa đối với phần nhà đất dự định bán có diện tích đất: 79,7m², nhà cấp 4, diện tích xây dựng: 56,7m², diện tích sân: 86,5m², thửa đất số 789, tờ bản đồ số 38 và đã được cấp Giấy chứng nhận từ ngày 12/6/2017.

Vì vậy, ông P và bà X yêu cầu công nhận giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 25/8/2016 giữa ông P, bà X và bà Lê Thị M là có hiệu lực pháp luật. Buộc bà M phải thực hiện nghĩa vụ đăng bộ, sang tên cho ông P, bà X đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 789, tờ bản đồ số 38 thuộc phường Bình Trưng Tây, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 328244 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 12/6/2017.

** Bị đơn là bà Lê Thị M trình bày:*

Bà M xác nhận việc có thỏa thuận và ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2016 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 25/8/2016 với vợ chồng ông P, bà X để mua bán 01 phần căn nhà hiện hữu trên đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 38 (theo tài liệu BĐDC năm 2004) tại địa chỉ: Số 22/3A, Đường số M, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích dự tính là 76 m², kích thước rộng 4,5m, dài 17m và một phần căn nhà cấp 3 gác gỗ, mái tôn, diện tích sân khoảng 24m². Giá thỏa thuận mua bán là

25.000.000 đồng/m² (bao gồm cả căn nhà trên đất), bà M đã nhận của vợ chồng ông P, bà X tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 31/7/2016, nhận số tiền 100.000.000 đồng; ngày 25/8/2016, nhận số tiền 1.400.000.000 đồng.

Nguồn gốc nhà đất nêu trên là tài sản chung của ông P và bà M tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2014, ông P và bà M đã giải quyết ly hôn nhưng chưa phân chia về tài sản chung. Ngày 20/01/2013, gia đình bà M, ông P (đã ly thân) cùng 02 con trai có văn bản thỏa thuận xác định căn nhà và đất nêu trên vẫn là tài sản chung, đồng sở hữu của bà và ông P. Sau khi ly hôn, ngày 16/5/2016, ông P có làm đơn cam kết (có xác nhận của UBND phường Bình Trung Tây) đồng ý để mình bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên. Do đó, mặc dù có 01 mình bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận nhưng đây vẫn là tài sản chung của bà và ông P.

Đối với việc ký hợp đồng đặt cọc, mua bán nhà đất nêu trên, ban đầu ông P có biết và có đồng ý (bằng miệng) và ông P cũng yêu cầu ông P phải đưa hợp đồng cho ông xem trước khi ký. Tuy nhiên, ông P chưa nhận được bản chính của Hợp đồng giữa ông P, bà X và bà M. Sau đó, giữa ông P và ông P có mâu thuẫn nên ông P đã không ký tên trên hợp đồng và không đồng ý tiếp tục bán nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông P, bà X nữa.

Bà M xác định vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà và ông P nên một mình bà không thể tự mình thực hiện các thủ tục ký hợp đồng công chứng và đăng bộ, sang tên nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông P, bà X được. Do đó, bà M không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, bà M vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, bán phần nhà đất thuộc sở hữu cá nhân của bà M trong tài sản chung đồng sở hữu của vợ chồng. Bà M sẽ thực hiện việc ký công chứng, đăng bộ, sang tên ngay sau khi đạt thỏa thuận.

Ngoài ra, việc hai bên thỏa thuận mua bán và giao nhận tiền cọc, ông P có biết nhưng không chứng kiến việc giao nhận tiền cọc và không ký tên trên hợp đồng đặt cọc. Số tiền này bà M giữ và sử dụng riêng, không liên quan đến ông P. Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2016 thì bà M đồng ý trả lại tiền cọc cho ông P, bà X nhưng không đồng ý việc phạt cọc và lãi suất vì trong hợp đồng không có thỏa thuận về việc này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt P có bà Trần M D là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông P thống nhất với lời khai của bà M về quá trình thỏa thuận đặt cọc, nhận cọc và nguồn gốc nhà đất mua bán giữa bà M và vợ chồng ông P, bà X. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận mua bán thì ông P có mặt và cũng đồng ý (bằng miệng) việc đặt cọc, mua bán nhưng sau đó ông P chưa nhận được Hợp đồng nên chưa ký tên. Tuy nhiên, ông P không chứng kiến việc giao nhận tiền cọc.

Ông P xác nhận từ tháng 6/2017, ông P và bà X đã dọn tới căn nhà dự định mua bán để sinh sống cho đến nay. Nhưng trong quá trình sống gần nhau, ông P đã nhiều lần có thái độ không đúng, xúc phạm với ông P và gia đình nên ông P thay đổi ý định và không đồng ý ký tên trên Hợp đồng đặt cọc và tiếp tục bán nhà đất nêu trên nữa. Do đó, ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà X.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 03/4/2020, Tòa án nhân dân Quận H Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều 117, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

- 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, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X:

1.1. Công nhận giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 25/8/2016 giữa ông Đỗ Minh P, bà Nguyễn Thị X và bà Lê Thị M là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị M và ông Nguyễn Việt P số tiền 492.500.000 (bốn trăm chín mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng. Thanh toán làm một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ngay sau khi ông P, bà X thực hiện việc thanh toán số tiền nêu trên thì bà Lê Thị M, ông Nguyễn Việt P có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng bộ, sang tên nhà và quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 789, tờ bản đồ số 38 thuộc phường Bình Trưng Tây, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 328244 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 12/6/2017 cho ông P, bà X. Trong trường hợp ông P, bà M không tự nguyện thực hiện thì ông P, bà X được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy

định. Chi phí liên quan đến việc đăng bộ và sang tên nhà đất do ông P, bà X chịu. Bà M, ông P phải chịu thuế thu nhập cá nhân (nếu có).

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu, ông P và bà X đã nộp đủ.

4. Về án phí:

Bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Bà M chưa nộp án phí.

Ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X phải chịu số tiền án phí dân sự là 23.700.000 (hai mươi ba triệu, bảy trăm nghìn) đồng nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0016454 ngày 21/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P, bà X còn phải nộp số tiền án phí là 23.400.000 (hai mươi ba triệu, bốn trăm nghìn) đồng.

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

Ngày 14/4/2020, bị đơn - bà Lê Thị M nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không nộp thêm chứng cứ nào khác. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - ông Đinh Ích N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Trần M D trình bày:

Nhà đất bà M chuyển nhượng cho nguyên đơn không phải tài sản riêng của bà M mà là tài sản chung của bà M và ông P. Mặc dù trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho bà M ngày 24/5/2016 sau khi bà M đã ly hôn với ông P nhưng nguồn gốc hình thành tài sản trên là trong thời kỳ hôn nhân giữa bà M và ông P. Bà M đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 24/5/2016 là có sự đồng ý

của ông P. Tòa sơ thẩm không xác minh nguồn gốc để xác định tài sản chuyển nhượng có phải là tài sản chung của bà M và ông P hay không, nếu không phải tài sản chung của bà M và ông P thì Ủy ban nhân dân Quận H không cần yêu cầu ông P xác nhận để bà M đứng tên trên giấy chứng nhận một mình. Hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/7/2016 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 25/8/2016 chỉ có một mình bà M ký, không có chữ ký của ông P, ông P cũng không có văn bản ủy quyền cho bà M sang nhượng nhà đất. Tòa sơ thẩm cho rằng nguyên đơn đã thanh toán 2/3 giá trị hợp đồng và đã nhận nhà đất và áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng là không chính xác vì không thỏa mãn điều kiện về chủ thể ký hợp đồng (Tài sản chuyển nhượng là tài sản chung nhưng chỉ có một mình bà M ký hợp đồng). Tòa sơ thẩm suy diễn việc ông P im lặng là đồng nghĩa với việc đồng ý cho bà M sang nhượng nhà đất. Ông P đồng ý việc nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng bằng miệng nhưng chưa chính thức ký vào hợp đồng chuyển nhượng, ông P biết việc bà M nhận 1,5 tỷ nhưng không chứng kiến việc giao nhận tiền và cũng không sử dụng số tiền này. Việc giao nhà đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là để tạo điều kiện về chỗ ở cho nguyên đơn. Trong quá trình chuyển về sống tại phần nhà đất nhận chuyển nhượng (sát bên nơi ông P ở) đã xảy ra mâu thuẫn giữa nguyên đơn và ông P nên ông P không đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn. Riêng bị đơn - bà Lê Thị M vẫn đồng ý chuyển nhượng phần của mình cho nguyên đơn. Tuy nhiên, một mình bà M không thể thực hiện sang nhượng được vì là tài sản chung của bà M và ông P, Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Đức C trình bày:

Bà M và ông P đã ly hôn năm 2014. Năm 2016, Ủy ban nhân dân Quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất lần đầu cho một mình bà M. Tại thời điểm cấp giấy, bà M là người độc thân, không có quan hệ hôn nhân với ông P. Khi bà M chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn, bà M chỉ cung cấp cho nguyên đơn bản án đã ly hôn với ông P, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 24/5/2016 cho một mình bà M. Bà M không hề nói đến việc ông P có bản xác nhận để một mình bà M đứng tên trên giấy chứng nhận. Do đó, nhà đất mà bà M chuyển nhượng cho nguyên đơn không phải tài sản chung của bà M và ông P mà là tài sản riêng của bà M. Ông P biết và đồng ý việc bà M sang nhượng nhà đất cho nguyên đơn, việc bà M đã nhận của nguyên đơn 1,5 tỷ đồng cũng như việc nguyên đơn nhận nhà đất, sơn sửa lại để ở ông P đều biết và đồng ý. Luật sư của bị đơn cho rằng Tòa sơ thẩm suy diễn ông P im lặng tức đồng ý là không đúng. Tại tòa cấp sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có yêu cầu độc lập. Ông P không đồng ý sang nhượng đất cho nguyên đơn nhưng không có đơn kháng cáo, trong khi đó bà M đồng ý sang nhượng cho nguyên đơn nhưng lại làm đơn kháng cáo để làm gì, phải chăng bà M viện lý do

nhà đất chuyển nhượng là tài sản chung của bà M và ông P để không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đã ký kết với nguyên đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:

- Về tố tụng:

Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn kháng cáo của bà M trong hạn luật định nên được chấp nhận.

- Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Lê Thị M.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên không tranh chấp về giá trị hợp đồng, chỉ tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng. Do đó các đương sự chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Pên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại Pên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị M trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn - bà Lê Thị M

[2.1] Về chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

Bà M và ông P chung sống năm 1990, có đăng ký kết hôn, Giấy chứng nhận kết hôn Số 94, quyền 1990 do Ủy ban nhân xã Bình Hưng, huyện Thủ Đức cấp ngày 04/12/1990. Năm 2014, ông P và bà M ly hôn theo Bản án Số 21/2014/HNGĐ-ST ngày 17/7/2014 của Tòa án nhân dân Quận H Thành phố Hồ Chí Minh. Về tài sản Chung: Không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 24/5/2016, bà Lê Thị M được Ủy ban nhân dân Quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất Số CD 883304, Số vào sổ cấp GCN: CH 03918 đối với phần đất diện tích 370,5m², thửa đất Số 39, Tờ bản đồ số 38 (theo tài liệu BDĐC năm 2004), nhà ở cấp 3, diện tích sàn 135,5m², diện tích xây dựng 104,4m². Ngày 21/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận H cập nhật chứng nhận thay đổi quyền sở hữu nhà trên với diện tích sàn 302,6m², diện tích xây dựng 186,4m².

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất Số CD 883304, Số vào sổ cấp GCN: CH 03918 ngày 11/5/2016 Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đây là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho bà M lần đầu và chỉ cấp cho một mình bà M. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, bà M đã ly hôn với ông P. Ông P và bà M không còn là vợ chồng.

Khoản 2 Điều 98 Mục 2 Luật đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất như sau: Thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người một giấy chứng nhận. Trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một giấy chứng nhận và giao cho người đại diện.

Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất như sau: Trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất thì giấy chứng nhận được cấp cho từng cá nhân sau khi đã xác định được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của từng người. Trên mỗi giấy chứng nhận ghi đầy đủ về người được cấp giấy chứng nhận, tiếp theo ghi “Cùng sử dụng đất, cùng sử dụng tài sản gắn liền với đất (hoặc: Cùng sử dụng đất hoặc cùng sử dụng tài sản với... (ghi lần lượt tên của những người còn lại có chung quyền sử dụng đất...)). Trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thỏa thuận bằng văn bản cấp một giấy chứng nhận cho người đại diện (có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật) thì giấy chứng nhận được cấp cho người đại diện đó. Trên giấy chứng nhận ghi thông tin của người đại diện theo quy định, dòng tiếp theo ghi “Là đại diện cho những người cùng sử dụng đất (hoặc cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) gồm...(ghi lần lượt tên của những người cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất)”.

Điểm a, b Khoản 5 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hình thức sử dụng được ghi trên giấy chứng nhận như sau: Trường hợp toàn bộ diện tích thửa đất thuộc sử dụng chung của nhiều người sử dụng đất thì ghi “Sử dụng chung” vào mục hình thức sử dụng. Trường hợp toàn bộ diện tích thửa đất thuộc sử dụng riêng của một cá nhân sử dụng đất thì ghi “Sử dụng riêng” vào mục hình thức sử dụng.

Đối chiếu với các quy định trên thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CD 883304, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03918 ngày 11/5/2016 Ủy ban nhân dân Quận H chỉ cấp cho một mình bà Lê Thị M. Phần người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ ghi tên một mình bà M, không ghi cùng sử dụng đất hoặc cùng sử dụng tài sản với ai. Nếu như ông P có thỏa thuận với bà M đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận thì giữa ông P và bà M phải lập văn bản có công chứng chứng thực về việc này. Bà M không cung cấp được Giấy thỏa thuận có

công chứng chứng thực (chỉ cung cấp Giấy cam kết lập ngày 16/5/2016 nội dung cho bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất, không phải đứng tên đại diện). Mặt khác, trên Giấy chứng nhận cũng không có nội dung: Bà M là đại diện cho bất kỳ ai cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất. Hình thức sử dụng và sở hữu ghi trên giấy chứng nhận là sở hữu riêng của một mình bà M.

Từ những căn cứ nêu trên có cơ sở xác định phần diện tích đất 370,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 38 là tài sản riêng của bà Lê Thị M. Trong quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm bà M không có yêu cầu phản tố và ông P không có yêu cầu độc lập gì về nhà đất nêu trên nên lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông P, bà M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M cho rằng nhà đất bà M chuyển nhượng cho nguyên đơn là tài sản chung của bà M và ông P không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[2.2] Về Nội dung của hợp đồng

Ngày 31/7/2016, ông P, bà X và bà M ký “hợp đồng đặc cọc” với nội dung đặt cọc để mua bán nhà đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 38 với diện tích khoảng 80m². Bà M đã nhận tiền cọc là 100 triệu đồng. Ngày 25/8/2016 hai bên tiếp tục ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để xác định lại đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán và quyền và nghĩa vụ của các bên.

- Về đối tượng của hợp đồng

Theo Điều 1 Hợp đồng lập ngày 25/8/2016, đối tượng hợp đồng như sau: một phần diện tích đất và một phần căn nhà hiện hữu trên đất thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 38 theo tài liệu bản đồ địa chính tọa lạc tại địa chỉ: 22/3A Đường số M, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích dự tính khoảng 76m², kích thước rộng 4,5m, dài 17m và một phần căn nhà nằm trên diện tích đất trên, nhà cấp 3, gác gỗ, mái tôn diện tích sàn khoảng 24m², diện tích chuyển nhượng thực tế căn cứ vào Bản trích đo bản đồ địa chính do cơ quan chức năng thực hiện.

Trước khi ký hợp đồng ngày 31/7/2016 và ngày 25/8/2016. Ngày 11/5/2016, bà M đã có đơn đề nghị tách thửa đất số 39 thành hai phần và đến ngày 21/6/2017 bà M đã được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đề nghị tách. Trong đó có thửa đất số 789, tờ bản đồ số 38 thuộc phường Bình Trưng Tây, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 79,7m², trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 56,7m²; diện tích sàn 86,5m² theo Giấy chứng nhận số CI 328244 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 12/6/2017. Tại tòa án cấp sơ thẩm và Pên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều xác định bà M tách thửa là để bán cho ông P, bà X và thửa đất 789, tờ bản đồ số 39 theo giấy chứng nhận số CI 328244 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 12/6/2017 cho bà M là đối tượng mua bán tại hợp đồng lập ngày 25/8/2016.

- Về giá cả và phương thức thanh toán

Theo Điều 2 hợp đồng lập ngày 25/8/2016:

Giá chuyển nhượng tính theo diện tích được công nhận thực tế là 25.000.000 đồng/1m² (giá này bao gồm cả phần phần căn nhà gắn liền trên đất). Giá này cố định không thay đổi trong bất kỳ trường hợp giá cả thị trường lên hay xuống. Ước tính diện tích đất khoảng 76m², tổng giá trị tương đương là 1,9 tỷ đồng, giá trị hợp đồng có thể thay đổi theo diện tích thực tế khi nhà nước cấp sổ chủ quyền theo trích đo địa chính có kiểm tra nội nghiệp.

Phương thức thanh toán: Hai bên xác nhận Ngày 31/7/2016 nguyên đơn đã thanh toán cho bà M 100 triệu đồng, ngày 25/8/2016 nguyên đơn thanh toán cho bà M 1,4 tỷ đồng, tổng cộng hai lần 1,5 tỷ đồng. Ngay sau khi nhận số tiền 1,5 tỷ đồng, bà M có nghĩa vụ tiến hành thủ tục tách thửa và cấp đổi giấy chứng nhận (không thỏa thuận thời gian tách thửa). Sau khi tách thửa và cấp giấy chứng nhận, hai bên sẽ tiến hành ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 03/6/2017, nguyên đơn đã nhận nhà đất để quản lý, sử dụng. Ngày 21/7/2016, Bà M được ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số thửa đất 789, tờ bản đồ số 39 theo Giấy chứng nhận số CI 328244 (hai bên thừa nhận là đối tượng của hợp đồng lập ngày 25/8/2016). Tuy nhiên bà M không thông báo cho nguyên đơn biết và cũng không tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng sang nhượng nhà đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng lập ngày 25/8/2016 với lý do đây chỉ là hợp đồng đặt cọc và tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của bà M và ông P, ông P không ký hợp đồng và không đồng ý sang nhượng nhà đất cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng lập ngày 25/8/2016 có tên gọi là “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất”, nội dung của hợp đồng thể hiện việc hai bên tái xác nhận việc đặt cọc 100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2016 và thỏa thuận các vấn đề liên quan đến việc mua bán nhà đất như: Đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên.... Ngay sau khi ký hợp đồng bên mua đã thanh toán cho bên bán 1,5 tỷ đồng (trên 2/3 giá trị hợp đồng), sau đó đã nhận nhà đất để sử dụng quản lý từ 03/6/2017, chỉ chờ tách thửa đất xong là tiến hành công chứng hợp đồng và sang tên. Do đó, việc tòa cấp sơ thẩm xác định số tiền bên mua giao cho bên bán là số tiền thanh toán chứ không phải tiền đặt cọc và việc thỏa thuận nội dung và điều khoản của hợp đồng lập ngày 25/8/2016 là để xác định cả việc mua bán chứ không chỉ thỏa thuận về vấn đề đặt cọc là có cơ sở.

- Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng

Như đã phân tích ở phần trên có cơ sở xác định phần diện tích đất 370,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 38 giữa ông P, bà X và bà M là tài sản riêng của bà Lê Thị M. Khi ký kết hợp đồng ngày 25/8/2016, bà M cam kết “Quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất nêu trong hợp đồng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên B (tức bà M), không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”. Ngoài ra, Trong quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm bà M và ông P đều không có yêu cầu độc lập gì về nhà đất nêu trên. Việc bà M và ông P, bà X ký hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất ngày 25/8/2016 là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 430,

Điều 431 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông P, bà M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M cho rằng đối tượng hợp đồng là tài sản chung của bà M và ông P, ông P không ký hợp đồng ngày 25/8/2016 và không nhận số tiền thanh toán 1,5 tỷ đồng của bên mua, ông P cũng không có văn bản ủy quyền cho bà M sang nhượng nhà đất nên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

- Về hình thức của hợp đồng

Hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất lập ngày 25/8/2016 được lập thành văn bản nhưng không được công chứng chứng thực theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông P, bà X (bên mua) đã thanh toán cho bà M (bên bán) số tiền 1,5 tỷ đồng (Giá trị chuyển nhượng thực tế sau khi tách thửa là $79,7\text{m}^2 \times 25.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.992.500.000 \text{ đồng}$), tương ứng 75,28% (lớn hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch). Ông P, bà X đã nhận nhà đất để ở từ ngày 03/6/2017 cho đến nay. Ngày 21/6/2017, bà M hoàn thành việc tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số thửa đất 789, tờ bản đồ số 39 theo Giấy chứng nhận số CI 328244 (hai bên thừa nhận là đối tượng của hợp đồng lập ngày 25/8/2016). Do đó, Tòa cấp sơ thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận giao dịch mua bán nhà và quyền sử dụng đất tại hợp đồng ngày 25/8/2016 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

- Về quá trình thực hiện hợp đồng

Thực hiện hợp đồng ngày 25/8/2016, nguyên đơn (bên mua) đã thanh toán cho bị đơn (bên bán) số tiền 1,5 tỷ đồng, Ngay sau khi nhận số tiền 1,5 tỷ, bà M phải có nghĩa vụ tiến hành thủ tục tách thửa và cấp đổi giấy chứng nhận (không thỏa thuận thời gian tách thửa). Sau khi tách thửa và cấp giấy chứng nhận, hai bên sẽ tiến hành ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 03/6/2017, nguyên đơn đã nhận nhà đất để quản lý, sử dụng. Ngày 21/6/2017, Bà M được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số thửa đất 789, tờ bản đồ số 39 theo giấy chứng nhận số CI 328244 (hai bên thừa nhận là đối tượng của hợp đồng lập ngày 25/8/2016). Tuy nhiên bà M không thông báo cho nguyên đơn biết và cũng không tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng sang nhượng nhà đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng lập ngày 25/8/2016 là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà M thực hiện nghĩa vụ đăng bộ, sang tên cho ông P, bà X đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất 789, tờ bản đồ số 39 theo giấy chứng nhận số CI 328244 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 12/6/2017 ngay sau khi bà X, ông P thanh toán cho bà M số tiền còn lại là $1.992.500.000 \text{ đồng} - 1.500.000.000 \text{ đồng} = 492.500.000 \text{ đồng}$ là có căn cứ. Ông P không phải là đồng sở hữu tài sản mua bán trong hợp đồng lập ngày 25/8/2016 nên ông P không liên quan đến việc sang nhượng nhà đất nêu trên. Tòa sơ thẩm buộc ông P phải có nghĩa vụ liên đới

cùng với bà M thực hiện nghĩa vụ đăng bộ, sang tên cho ông P, bà X đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất 789, tờ bản đồ số 39 nêu trên và tuyên nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại 492.500,000 đồng cho cả ông P là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 26 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, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tòa sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại buộc nguyên đơn chịu án phí trên số tiền phải trả cho bị đơn là không có cơ sở. Hội đồng xét xử sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 26 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, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn- bà Lê Thị M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 03/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận H Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm

Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn - bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà M tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các điều 117, 129, 430, 431, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 98, điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ vào Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 5, điểm a, b Khoản 5 Điều 6 của Thông tư Số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất;

- Căn cứ vào 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, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Lê Thị M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 03/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X:

1.1. Công nhận giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 25/8/2016 giữa ông Đỗ Minh P, bà Nguyễn Thị X và bà Lê Thị M là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị M số tiền 492.500.000 (bốn trăm chín mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ngay sau khi ông P, bà X thực hiện việc thanh toán số tiền nêu trên thì bà Lê Thị M có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng bộ, sang tên nhà và quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 789, tờ bản đồ số 38 thuộc phường Bình Trưng Tây, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 328244 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 12/6/2017 cho ông P, bà X. Trong trường hợp bà M không tự nguyện thực hiện thì ông P, bà X được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Chi phí liên quan đến việc đăng bộ và sang tên nhà đất do ông P, bà X chịu. Bà M phải chịu thuế thu nhập cá nhân (nếu có).

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu, ông P và bà X đã nộp đủ.

4. Án phí

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Minh P và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông P, bà X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số AA/2017/0016454 ngày 21/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà M tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà bà M đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0027451 ngày 16/4/2020 của Chi cục Thi hành án Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận H, TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thoa