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: 1017/2017/DS-PT
Ngày: 16/11/2017
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm*:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: 1.Ông Lưu Trường Sanh
2. Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 16/11/2017, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 425/2017/TLPT-DS ngày 22/9/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 336/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 8 bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2570/2017/QĐXXPT-DS ngày 07/11/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Trần Thái U, sinh năm 1974
2. Bà Châu Thị Kim C, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: số 231C/12A đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: 605 Nguyễn Trãi, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: 007298 lập ngày 21/7/2015 tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn).

Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: số 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1964 (vắng mặt)
2. Bà Lâm Thị B, sinh năm 1947 (có mặt)

3. Bà Võ Thị Ngọc L, sinh năm 1978 (có mặt)

4. Trẻ Nguyễn Phương N, sinh năm 2007

Người đại diện theo pháp luật trẻ Nghi: Bà Võ Thị Ngọc L, sinh năm 1978 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C ngày 28/7/2015 cùng các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu H như sau:

Ông Trần Thái U, bà Châu Thị Kim C với ông Võ Văn T có thỏa thuận mua bán căn nhà số 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông Võ Văn T) với giá là 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng sẽ giao trước 700.000.000 đồng. Trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng công chứng, khi nào hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang cho ông U, bà C thì ông U và bà C sẽ giao cho ông T số tiền còn lại là 100.000.000 đồng và nhận nhà. Thực hiện theo thỏa thuận, vào ngày 19/6/2014 bà C và ông T đã tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 014162, được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, đối tượng của hợp đồng là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán ghi trên hợp đồng là 700.000.000 đồng, thanh toán một lần bằng tiền mặt ngay sau khi ký hợp đồng. Ông U, bà C đã giao cho ông T số tiền 700.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang cho nguyên đơn và được Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà nêu trên theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH01902 ngày 15/9/2014. Tuy nhiên, đến hạn giao nhà như thỏa thuận thì ông T không thực hiện và hiện vẫn còn ở trong căn nhà nêu trên. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ ông T để yêu cầu giao nhà và nhận số tiền còn lại là 100.000.000 đồng nhưng ông T không hợp tác.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao căn nhà số 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn và nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền mua bán nhà còn lại theo thỏa thuận là 100.000.000 đồng cho bị đơn. Đồng thời, nguyên đơn cũng yêu cầu những người đang cư trú trong căn nhà 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T phải di dời đến nơi ở khác để bàn giao nhà cho nguyên đơn, thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản tự khai và biên bản hòa giải bị đơn ông Võ Văn T trình bày như sau:

Ông xác nhận có cùng bà Châu Thị Kim C ký hợp đồng mua bán nhà số 014162 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 19/6/2014 nhưng ông T cho rằng việc ký hợp đồng mua bán nhà chỉ là hình thức thế chấp cho việc vay tiền. Thực tế là vào khoảng tháng 6 năm 2014 ông có vay của bà C, ông U số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất là 3%/tháng, bà C, ông U yêu cầu ông ký hợp đồng mua bán nhà để bảo đảm cho việc vay mượn tiền. Sau khi nhận tiền vay ông có đóng tiền lãi cho nguyên đơn khoảng 04 tháng nhưng không có làm giấy giao nhận tiền. Khoảng 2 đến 3 tháng sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, ông biết được nguyên đơn đã làm hồ sơ chuyển quyền sở hữu, sử dụng nhà cho nguyên đơn với lý do là nhà, đất thuộc quy hoạch, khi nào ông có đủ tiền trả lại cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của căn nhà lại cho ông.

Thời gian sau đó, do làm ăn thất bại nên ông có đề nghị dùng căn nhà số 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp để vay tiền tại ngân hàng nhưng không thực hiện được. Vì làm ăn thất bại và kinh tế khó khăn nên ông không đủ tiền trả lại cho nguyên đơn. Ông xác định các bên không có thỏa thuận mua bán nhà như nguyên đơn trình bày. Căn nhà 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là T sản sở hữu chung của mẹ và các anh chị em của ông, được các đồng sở hữu tặng cho ông để ông dùng làm T sản thế chấp ngân hàng lấy tiền làm vốn đầu tư kinh doanh. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời ông yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa các bên vì đó là hợp đồng giả cách, thực tế không tồn tại việc mua bán, ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng (là số tiền gốc thỏa thuận vay) và một khoản tiền lãi là 50.000.000 đồng.

Ngày 03/10/2016 ông T có đơn yêu cầu phản tố để yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, được ký giữa ông và bà C tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 19/6/2014. Ông cho rằng đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy quan hệ vay mượn tiền. Cùng ngày 03/10/2016, ông còn nộp đơn yêu cầu thẩm định giá T sản. Tuy nhiên, sau khi nộp đơn yêu cầu phản tố và đơn yêu cầu thẩm định giá T sản, ông T không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí và tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá nên các yêu cầu của ông T chưa đủ điều kiện để thụ lý, xem xét.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Võ Văn H, bà Lâm Thị B, bà Võ Thị Ngọc L, trẻ Nguyễn Phương N (trẻ Nghi có người đại diện hợp pháp là bà Võ Thị Ngọc L) là người hiện đang cư trú tại căn nhà 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai, ý kiến của các đương sự.

Tại bản án sơ thẩm số 336/2017/DS-ST ngày 15/8/2017, Tòa án nhân dân Quận 8 đã Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Võ Văn T có trách nhiệm giao căn nhà và đất tọa lạc số 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số BX575005, số vào sổ cấp GCN: CH01902 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/9/2014) cho ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Võ Văn H, bà Lâm Thị B, bà Võ Thị Ngọc L, trẻ Nguyễn Phương N (trẻ Nghi có người đại diện hợp pháp là bà Võ Thị Ngọc L) cùng ông Võ Văn T có nghĩa vụ di dời đến nơi ở khác để giao nhà cho ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C.

Ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C có trách nhiệm giao cho ông Võ Văn T số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện như án đã tuyên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000đ (ba mươi hai triệu đồng).

Ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ (năm triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0000058 ngày 16/9/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông U và bà C được nhận lại số tiền 13.000.000đ (mười ba triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/8/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 có Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 336/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông Trần Thái U, bà Châu Thị Kim C cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu H đại diện xác nhận nguyên đơn không có kháng kháng cáo và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Bị đơn ông Võ Văn T xác nhận không có kháng cáo bản án sơ thẩm. Đồng thời, yêu cầu xem xét hủy hợp đồng mua bán nhà, vì thực chất chỉ là vay tiền.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị B, bà Võ Thị Ngọc L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời các đương sự trong vụ án đã được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Trong vụ án tranh chấp này giữa nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp với nhau về giá trị thanh toán hợp đồng mua bán bán nhà là 700.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bàn giao căn nhà cho nguyên đơn. Án sơ thẩm, buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội "Vụ án dân sự không có giá ngạch là vụ án mà trong đó yêu cầu của đương sự không phải là một số tiền cụ thể hoặc không thể xác định được giá trị bằng số tiền cụ thể" Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, sửa bản án sơ thẩm đối với phần án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H đã được triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà bàn giao nhà. Án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc bị đơn có trách nhiệm giao căn nhà, đất tọa lạc tại số 157/99 DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số BX575005, số vào sổ cấp GCN: CH 01902 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 15/9/2014) và buộc bị đơn ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 32.000.000 trên giá trị hợp đồng mua bán đã thanh toán 700.000.000 đồng là không đúng theo khoản 2 Điều 24 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội "Vụ án dân sự không có giá ngạch là vụ án mà trong đó yêu cầu của đương sự không phải là một số tiền cụ thể hoặc không thể xác định được giá trị bằng số tiền cụ thể". Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 và sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, ông T chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, sửa bản án sơ thẩm về án

phí dân sự sơ thẩm, ông T chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng, là có căn cứ, nên chấp nhận.

[4] Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 450, 451, 452, 453 và 454 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/8/2017 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Sửa bản án số 336/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, về án phí dân sự sơ thẩm.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Võ Văn T có trách nhiệm giao căn nhà và đất tọa lạc số 157/99 đường DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số BX575005, số vào sổ cấp GCN: CH01902 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/9/2014) cho ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Võ Văn H, bà Lâm Thị B, bà Võ Thị Ngọc L, trẻ Nguyễn Phương N (trẻ Nghi có người đại diện hợp pháp là bà Võ Thị Ngọc L) cùng ông Võ Văn T có nghĩa vụ di dời đến nơi ở khác để giao nhà cho ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C.

Ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C có trách nhiệm giao cho ông Võ Văn T số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2.2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện như án đã tuyên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chậm thi hành án.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

- Ông Trần Thái U và bà Châu Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ (năm triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0000058 ngày 16/9/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông U và bà C được nhận lại số tiền 13.000.000đ (mười ba triệu đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND TP.HCM;
- THA DS Quận 8;
- TAND Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.17)

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

Lê Ngọc Tường