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: 669/2017/DS-PT
Ngày: 28/7/2017
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Đức Hạnh**

2. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Cán bộ 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 **Đào Thị Xuân Hồng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/7/2017 và 28/7/2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2017/TLPT-DS ngày 01/6/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 663/2017/DS-ST ngày 24/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1196/2017/QĐ-PT ngày 12/6/2017 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4094/2017/QĐ-PT ngày 24/7/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1923 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền:
1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1955 (xin vắng)
2. Bà Nguyễn Thị Trúc B, sinh năm 1959 (có mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Vương Thị L**, sinh năm 1970 (vắng mặt)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông Trịnh Duy T (vắng mặt ngày 24/7/2017, có mặt ngày 28/7/2017)
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: luật sư Phan Văn H (vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Vũ T1, sinh năm 1975 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện R, tỉnh Bạc Liêu.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê D, sinh năm 1971 (vắng mặt)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phồ Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 1
Địa chỉ: 69-70 Hồ Hảo Hớn, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Đại diện theo ủy quyền: bà Phan Thị Thu S (xin vắng)

3. Văn phòng công chứng H (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Ngày 19/10/2014 bà Trần Thị H và ông Trần Vũ T1, bà Vương Thị L ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị hợp đồng là 75.000.000.000 đồng, phương thức T toán chia làm 03 đợt như sau:

- Đợt 1 T toán 15.000.000.000 đồng ngay khi bên A ký công chứng chuyển nhượng nH1 cho bên B, đồng thời bên A phải giao toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho bên B để đi làm thủ tục pháp lý.
- Đợt 2 T toán 30.000.000.000 đồng sau 45 ngày kể từ ngày hai bên ký hợp đồng công chứng .
- Đợt 3 T toán 30.000.000.000 đồng sau 45 ngày kể từ ngày T toán tiền đợt 2.

Ngày 21/10/2014 bà H và bà L tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên tại Văn phòng công chứng H, giá mua bán và phương thức T toán hai bên thực hiện như thỏa thuận ngày 19/10/2014.

Sau khi ký hợp đồng, ngày 22/10/2014 bà L thanh toán cho bà H 15.000.000.000 đồng tiền mua bán nhà đợt 1, bà H chuyển giao toàn bộ giấy tờ chủ quyền nhà bản chính cho bà L theo đúng thỏa thuận. Ngày 30/10/2014 bà L được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 cập nhật biến động về nhà ở.

Tuy nhiên số tiền còn lại của đợt 2 và đợt 3 là 60.000.000.000 đồng thì bà L không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 10/12/2014 bà H, ông T1, bà L có văn bản thỏa thuận lại thời hạn thanh toán như sau: hạn chót là ngày 19/12/2014 bà L, ông T1 sẽ thanh toán 40.000.000.000 đồng cho bà H, số tiền còn lại 20.000.000.000 đồng không quá ngày 20/01/2015 sẽ thanh toán.

Do bà L vi phạm việc thanh toán và không thực hiện đúng theo cam kết nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở số 020403 ngày 21/10/2014 lập tại Văn phòng công chứng H.

Hủy đăng bộ sang tên cho bà Vương Thị L theo hồ sơ số 1452302327 ngày 30/10/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1.

Buộc bà L bị mất số tiền T toán đợt 1 là 15.000.000.000 đồng, đây được xem là tiền tiền đặt cọc.

Hiện tại căn nhà M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh gia đình của bà H đang ở, giấy tờ chủ quyền nhà bà H đang giữ, nếu phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn yêu cầu trả ngay số tiền 60 tỷ đồng.

Phía bị đơn là bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quan là ông Trần Vũ T1 thống nhất với nguyên đơn về nội dung hợp đồng mà hai bên đã ký kết, theo đó bà L đã thanh toán cho bà H số tiền mua bán nhà đợt 1 là 15.000.000.000 đồng, bà L đã tiến hành cập nhật biến động nhà ở tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 vào ngày 30/10/2014, hiện tại giấy tờ chủ quyền nhà gia đình bà H đang giữ và căn nhà trên gia đình bà H đang sinh sống.

Đối với yêu cầu của bà H, bà L và ông T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý hủy hợp đồng mua bán, hủy đăng bộ và yêu cầu bà H hoàn trả lại số tiền thanh toán đợt 1 là 15.000.000.000 đồng vì hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên không thực hiện được là do lỗi của phía bà H, do bà H và gia đình có đơn ngăn chặn gửi Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1, đồng thời lấy lại toàn bộ bản chính giấy tờ chủ quyền nhà trước ngày đến hạn thanh toán đợt 2 nên bà L và ông T1 không được Ngân hàng cho vay để hỗ trợ việc thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/01/2015 bà Trần Thị H có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là căn nhà M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21/04/2015 Tòa án nhân dân Quận 1 đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 24/2015/QĐ-KCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là căn nhà M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm cho việc xét xử và thi hành án.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí

Minh được công chứng tại Văn Phòng công chứng H; hợp đồng công chứng số 020403, quyển số 10 ngày 21/10/2014.

- Hủy cập nhật đăng ký biến động ngày 30/10/2014 cho bà Vương Thị L, sinh năm 1970, CMND: 022281020, địa chỉ: 20/51 Đoàn Văn Bơ, Phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 1452302327 tại Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 đối với căn nhà M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 862759.

- Buộc bà Vương Thị L chịu trách nhiệm bồi thường một phần thiệt hại cho bà Trần Thị H số tiền 1.609.484.244 đồng (Một tỷ, sáu trăm lẻ chín triệu, bốn trăm tám mươi bốn ngàn, hai trăm bốn mươi bốn đồng).

- Buộc bà Trần Thị H hoàn trả cho bà Vương Thị L số tiền mua bán đợt một nhà M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng).

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

Ngày 26/4/2017 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bà B đại diện nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Bà H1 đại diện nguyên đơn xin vắng mặt.

Ông T đại diện bị đơn vắng mặt ngày 24/7/2017, có mặt ngày 28/7/2017, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn vắng mặt.

Ông T đại diện ông T1 vắng mặt.

Văn phòng dăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chí nhánh Quận 1 xin vắng mặt.

Văn phòng công chứng H xin vắng mặt.

Bà B đại diện nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn mất số tiền đã giao đợt 1 như đã thỏa thuận do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thời hạn thanh toán đợt 2. Nếu không chấp nhận bị đơn mất tiền đợt 1 đã giao thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại tổng cộng hơn 34 tỷ đồng, trong đó có 2,292 tỷ đồng tiền môi giới, 14 tỷ đồng tiền nguyên đơn đặt cọc mua nhà bị mất, tiền nhà do giảm giá, tiền lãi, chi phí dịch vụ pháp lý và yêu cầu hủy

hợp đồng thế chấp nhà đất trên do bị đơn ký với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Tân Bình có công chứng ngày 17/12/2014.

Ông T đại diện bà L trình bày bị đơn cũng bị thiệt hại do không được nhận nhà mà nguyên đơn đã nhận 15 tỷ đồng của bị đơn, hợp đồng mua bán cũng không cấm việc thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các Thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy án sơ thẩm để xem xét, đánh giá toàn diện đầy đủ vụ án. Tại phiên hòa giải nguyên đơn có yêu cầu xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Ngoài ra trong hồ sơ thể hiện bị đơn đã ký hợp đồng thế chấp nhà đất trên, hợp đồng có công chứng. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thế chấp ngày 17/12/2014. Cần phải tuyên giải tỏa hay duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đương sự nhận lại tiền bảo đảm trong bản án.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tòa sơ thẩm nhận định nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi: lỗi bên mua không thanh toán tiền mua nhà đúng thỏa thuận trong hợp đồng ngày 21/10/2014, sau đó hai bên đã gia hạn thời hạn thanh toán thông qua văn bản ngày 10/12/2014, lỗi của bên bán là vi phạm thời hạn cho bên mua gia hạn...là chưa đúng thực tế, bản chất vụ án vì bên mua đã vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 21/10/2014 đến ngày 10/12/2014 đôi bên gia hạn đợt 2 thanh toán 40 tỷ đồng ngày 19/12/2014 là hạn chót nhưng bên mua vẫn không thực hiện là vi phạm thỏa thuận chịu mất số tiền đã giao đợt 1 như đã tự ghi, không thể lấy mức thời gian đợt 3 để cho rằng chưa hết hạn đợt thanh toán cuối cùng bên bán đã ngăn chặn, khởi kiện.

Bị đơn đã giao bản chính giấy tờ nhà đất cho nguyên đơn mà lại đi xin cấp phó bản.

Xét án dân sự là phải tôn trọng sự tự định đoạt, thỏa thuận của các bên. Thoản thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Bên bán không hề ngăn chặn khi bên mua sang tên nhà đất như thỏa thuận. Ngày 09/12/2014 bên bán mới ngăn chặn do đến hạn đợt 2 thanh toán (ngày 05/12/2014) mà bên mua không thanh toán. Ngày 10/12/2014 các bên mới thỏa thuận lại thời hạn thanh toán đợt 2 là ngày 19/12/2014 nên tòa sơ thẩm nhận định là bên bán ngăn chặn trước ngày hết hạn thanh toán là không đúng.

Xét sau khi xét xử sơ thẩm phía bị đơn đã nộp bản sao hợp đồng thế chấp nhà đất M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 17/12/2014 giữa bên nhận thế chấp là Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Tân Bình, bên thế chấp là bà Vương Thị L, bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Vận tải xăng dầu Bảo Minh. Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà B đại diện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp này. Xét thấy đây là tài liệu bị đơn xuất trình sau khi xét xử sơ thẩm và là yêu cầu mới của nguyên đơn gắn liền với vụ án không thể tách ra để giải quyết bằng vụ án khác nên phải hủy án sơ thẩm như đề nghị đại diện của viện kiểm sát.

Khi giải quyết lại vụ án cấp sơ thẩm cần giải thích cho nguyên đơn: trong T1 hợp không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn mất số tiền đã giao đợt 1 thì phải xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với bị đơn, cho nguyên đơn nộp đơn yêu cầu và đóng tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu của mình.

Ngoài ra cũng phải hỏi các bên về hợp đồng tay ký ngày 19/10/2014 có yêu cầu hủy không? Về số tiền trả cho bà L hay cả ông T1, về tiền bồi thường cho bà H (nếu có) cả bà L, ông T1 hay một người chịu, do hợp đồng tay ngày 19/10/2014 bà H ký với ông T1, hợp đồng công chứng ngày 21/10/2014 bà H ký với bà L. Bà L với ông T1 ký dưới hợp đồng ngày 19/10/2014 là cùng hùn nhau làm ăn, cả hai cam kết mất số tiền đã giao đợt 1 nếu vi phạm thời gian thanh toán. Cần tuyên duy trì hay giải tỏa Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cũng như tiền bảo đảm cho đương sự trong cùng một vụ án.

Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 663/2017/DS-ST ngày 24/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận 1.

Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Hoàn lại cho bà Trần Thị H có đại diện là bà Nguyễn Thị Trúc B số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0019479 ngày 26/4/2017 của Chi cục Thi Hành án dân sự Quận 1.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Q.1;
- TAND Q.1;
- Chi cục THADS Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang