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: 1122/2020/DS-PT
Ngày: 22/12/2020
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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Võ Thị Hoàng Yến - 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 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 22/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2018 về vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở".

Do có Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Quyết định kháng nghị số 214/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân quận A' đối với Bản án số 82/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận A'.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 557/2018/QĐPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đàm Văn U, sinh năm 1968 (có mặt)
Địa chỉ: đường B, phường C, Quận U', Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Vũ Trần Tam S, sinh năm 1969 (có mặt)
Địa chỉ: đường D, KP 6, phường E, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan:

1. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1958 (xin vắng mặt)
2. Bà Trần Thị Y, sinh năm 1964 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: đường F, phường G, Quận U', Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Chí Q, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: đường K, Phường M, Quận Q', Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Như O, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường D, KP6, phường E, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Văn N, sinh năm 1968 (có mặt)
6. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1968 (vắng mặt)
7. Bà Trần Khánh I, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường số L, KP6, phường E, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H, ông Phạm Chí Q và ông Trần Văn N.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân quận A' – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 03 tháng 5 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đàm Văn U trình bày:

Tháng 4 năm 2010 ông đã gặp ông Vũ Trần Tam S để thỏa thuận về việc mua căn nhà của ông S tại địa chỉ 36 Đường L, KP6, phường E, quận A'. Sau nhiều lần thương lượng, hai bên thống nhất giá mua bán 3.000.000.000 đồng, ông yêu cầu ông S giao toàn bộ giấy tờ nhà, đất và phải có xác nhận nhà không tranh chấp trước khi ký hợp đồng mua bán và giao tiền. Sau đó ông S báo đã có đầy đủ các giấy tờ nên hai bên thống nhất ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Khi đến phòng công chứng công chứng viên giải thích chỉ ký được hợp đồng đặt cọc do nhà, đất ông S chỉ mới được tặng cho và để hợp đồng có giá trị như hợp đồng mua bán thì hai bên ký thêm hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, ngày 06/5/2010 ông và ông S đã ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền với nội dung ông S hứa bán cho ông căn nhà số 36 Đường L, KP6, phường E, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.000.000.000 đồng, ông đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng và ông được thay mặt ông S liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục trước bạ và đăng ký chủ quyền căn nhà, được quyền nhận giấy chủ quyền và toàn quyền quản lý, cho thuê, thế chấp hoặc bán, cho tặng căn nhà này theo luật định. Khi nhận nhà và thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng, ông không yên tâm nên có đề nghị ông S phải cam kết trả lại tiền trong trường hợp ông không làm được giấy tờ. Vì vậy ông S đã soạn thảo thêm tờ cam kết mượn tiền giữ sổ với mục đích ràng buộc trách nhiệm ông S trả lại tiền nếu việc mua bán không thực hiện được vì lý do khách quan. Ngay sau khi ký hợp đồng ông tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy tờ nhà nhưng do ông Trần Văn T khiếu nại tranh chấp ranh giới đất với ông S tại Ủy ban nhân dân phường E nên hồ sơ của ông không được giải quyết. Ông đã liên lạc yêu cầu ông S trả lại tiền nhưng ông S từ chối và sau đó thì ông không còn liên lạc được với ông S. Ông đã tự giải quyết tranh chấp với ông T, đồng ý trả lại đất cho ông T và sau đó tiếp tục liên hệ đăng ký cấp giấy chứng nhận nhưng được Ủy ban thông báo có đơn khiếu nại của ông Phạm Chí Q. Do không làm được giấy tờ nên năm 2011 ông khởi kiện ông S tại Tòa án và đến năm 2016 thì ông rút đơn và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Đến nay ông yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số 9157 do ông và ông Vũ Trần Tam S ký ngày 06/5/2010 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đã thanh toán cho ông S số tiền 2.500.000.000 đồng và đồng ý thanh toán số tiền còn lại 500.000.000 đồng. Quá trình Tòa án giải quyết, ông biết được sau khi bán căn nhà cho ông, ông S còn bán căn nhà cho ông Lê Thanh H và ông Phạm Chí Q. Thỏa thuận mua bán nhà giữa ông và ông S diễn ra trong thời gian nhà, đất không có tranh chấp và thực hiện công chứng hợp pháp. Ông S cho rằng vay tài sản và chỉ nhận của ông số tiền 2.000.000.000 đồng là không đúng.

Bị đơn ông Vũ Trần Tam S vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Tòa án có nhận được các đơn giải trình của ông S. Tại đơn giải trình ngày 19/10/2019, ngày 27/4/2020 ông cho rằng quan hệ giao dịch giữa ông và ông Đàm Văn U cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H và ông Phạm Chí Q là vay tài sản, các hợp đồng mua bán nhà chỉ là hình thức. Số tiền ông nhận của ông U 2.000.000.000 đồng, giữa ông và ông U là có quan hệ vay mượn tiền nhiều lần và ông còn nợ ông U số tiền 1.000.000.000 đồng nên ông U giữ giấy tờ nhà do vợ ông Nguyễn Thị Như H đứng tên. Ngày 27/5/2010 ông cần lấy lại giấy tờ nhà của bà O nên ông đã ký hợp đồng bán căn nhà số 36 cho ông U và ông U tính tiền lãi 450.000.000 đồng nên ghi số tiền đặt cọc là 1.450.000.000 đồng, thực tế hai bên không giao nhận tiền đặt cọc. Sau đó ông đã vay tiền ngân hàng trả đủ cho ông U nên không còn nợ tiền của ông U. Khi trả tiền cho ông U ông không ủy hợp đồng nhận tiền cọc bán nhà nên ông U sử dụng hợp đồng này để khởi kiện ông. Ngoài ra ngày 09/4/2011 ông có liên lạc ông U để bảo lãnh cho ông Nguyễn Phi Hùng vay số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó ông U giao cho ông Uùng 125.000.000 đồng và nói đây là tiền của ông Q. Ngày 18/7/2011 ông Uỏi vay ông U 500.000.000 đồng để chuộc giấy tờ nhà số 36 Đường 3, phường Trường Thọ, quận A' đang thế chấp cho tiệm cầm đồ tại đường Quang Trung, quận Gò Vấp. Ngày 12/8/2011 ông U và ông Q giao cho ông Lợi, chủ tiệm cầm đồ số tiền 500.000.000 đồng và nhận lại giấy tờ nhà. Sau đó ông U yêu cầu ông ký giấy bán nhà cho ông Q với giá 1.000.000.000 đồng, ông thắc mắc thì được ông U giải thích bán nhà với giá tượng trưng, khi nào trả tiền tính sau không cần công chứng. Sau đó ông U đã tổng kết số nợ cho ông U cùng vay gồm nợ gốc 125.000.000 đồng và nợ tiền lãi 225.000.000 đồng, tổng cộng 350.000.000 đồng cùng với số tiền ông U, ông Q giao cho ông X 500.000.000 đồng và ghi vào hợp đồng bán nhà cho ông Q giá 1.000.000.000 đồng, thực tế ông chỉ nợ ông Q 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H trình bày: Ông và ông Vũ Trần Tam S có quan hệ giao dịch vay tài sản vào năm 2009. Tháng 02 năm 2010 ông S có thông báo cho ông biết cần bán căn nhà tại địa chỉ 36 Đường L, KP6, phường E, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ ngân hàng nhưng ông không có nhu cầu mua nhà nên không mua. Đến tháng 5 năm 2010 ông S nói rất cần tiền nên bán nhà cho ông với giá 3.300.000.000 đồng và thông báo nhà đủ điều kiện mua bán nên ông đồng ý mua. Việc mua bán nhà không

liên quan đến vay mượn tiền, hợp đồng mua bán do ông S soạn sẵn, ông chỉ điền các thông tin. Ngày 27/5/2010 hai bên ký hợp đồng nhận tiền cọc bán nhà, ông S đề nghị đặt cọc số tiền 1.450.000.000 đồng vì ông S đang cần nên đã ghi số tiền đặt cọc vào hợp đồng là 1.450.000.000 đồng, sau khi kiểm tra do ông chỉ có 1.200.000.000 đồng tiền mặt nên giao trước cho ông S, bà O 1.200.000.000, đến ngày 29/5/2010 ông mới giao tiếp cho ông S 250.000.000 đồng. Sau 30 ngày giao tiền ông S không làm thủ tục như cam kết, khi ông yêu cầu hoàn trả tiền thì ông S nói tìm người bán được nhà rồi ông trả. Ông biết ông Q đang cần mua nhà nên đã giới thiệu cho ông Q. Tuy nhiên sau khi nhận tiền của ông Q thì ông S không U hoàn trả cho ông và bỏ trốn nên ông không liên lạc được. Đến nay ông yêu cầu được nhận nhà nhưng vì căn nhà ông S đã bán cho nhiều người nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho ông được nhận lại số tiền 1.450.000.000 đồng. Nguồn tiền mua nhà là tài sản chung của ông và vợ là bà Trần Thị Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Y trình bày: Bà là vợ của ông Lê Thanh H, bà thống nhất với lời trình bày của ông U và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Chí Q trình bày: Qua giới thiệu của ông U, ngày 12/8/2011 ông và ông Vũ Trần Tam S có ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà và đất với nội dung ông S đồng ý bán cho ông căn nhà số 36 Đường 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.000.000.000 đồng. Thời điểm này nhà ông bị giải tỏa ông đang có nhu cầu về nhà ở nên tin tưởng ông U và ông S. Hợp đồng mua bán do ông S soạn sẵn, sau khi ký hợp đồng ông đã giao cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng và tiến hành làm thủ tục giấy tờ. Khi tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận ông mới biết nhà đang bị tranh chấp. Do ông S đã bỏ trốn nên ông liên lạc với ông U thì được biết trước đó ông S bán nhà cho ông U đã nhận tiền đặt cọc, hứa khi bán nhà cho ông sẽ trả lại tiền nhưng không thực hiện. Đến nay, ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho ông được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp không được thì đề nghị xem xét cho ông được nhận lại tiền nhưng nhận trực tiếp từ số tiền ông U phải thanh toán cho ông S vì hiện tại ông S nợ tiền của nhiều người nhưng không thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân quận A', Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Đàm Văn U về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" đối với ông Vũ Trần Tam S;

1. Công nhận hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà do ông Đàm Văn U và ông Vũ Trần Tam S ký kết ngày 06/5/2010;

Ông Đàm Văn U có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Chí Q số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, ông Lê Thanh H và bà Trần Thị Y số tiền 624.764.166 (sáu trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm sáu bốn ngàn một trăm sáu mươi sáu) đồng;

Ông Đàm Văn U được quyền sở hữu và sử dụng nhà đất tại địa chỉ 36 Đường L, KP6, phường E, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí – đã kiểm tra nội nghiệp ngày 02/01/2008 và bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/9/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

Sau khi thanh toán đủ số tiền 1.624.764.166 đồng cho ông Phạm Chí Q và ông Lê Thanh H, bà Trần Thị Y, ông Đàm Văn U có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở theo quy định.

Buộc ông Vũ Trần Tam S, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kim A và bà Trần Khánh I bàn giao nhà đất theo bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/9/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đàm Văn U.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H;

Hủy hợp đồng nhận tiền cọc bán nhà ngày 27/5/2010;

Ông Lê Thanh H, bà Trần Thị Y được nhận lại số tiền 1.200.000.000 đồng, trong đó ông Đàm Văn U có trách nhiệm giao số tiền 624.764.166 (sáu trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm sáu bốn ngàn một trăm sáu mươi sáu) đồng; ông Vũ Trần Tam Sơn, bà Nguyễn Thị Như O có trách nhiệm hoàn trả số tiền 575.235.834 (năm trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm ba lăm ngàn tám trăm ba mươi bốn) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Chí Q;

Tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 12/8/2011 vô hiệu;

Ông Phạm Chí Q được nhận lại số tiền 1.000.000.000 (một tỉ) đồng từ ông Đàm Văn U.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020, ông Trần Văn Sơn; ông Lê Thanh H; ông Phạm Chí Q có đơn kháng cáo đối với Bản án số 82/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29 tháng 5 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân quận A' có Quyết định kháng nghị số 214/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 82/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận A'.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Đàm Văn U giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông Trần Văn Sơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ

thẩm. Ông Lê Thanh H; ông Phạm Chí Q rút đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Các đương sự không tuân theo sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Chí Q và ông Lê Thanh H.

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đối với phần yêu cầu của ông Phạm Chí Q và ông Lê Thanh H.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đàm Văn U. Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đối với việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông U.

Chấp nhận một phần kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 214/QĐKNPT-VKS-DS của Việt Kiểm sát nhân dân quận A'.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Sơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 28 tháng 5 năm 2020, ông Trần Văn N; ông Lê Thanh H; ông Phạm Chí Q có đơn kháng cáo kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Ngày 29 tháng 5 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân quận A' có quyết định kháng nghị Bản án số 82/2020/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận A' theo thủ tục phúc thẩm. Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 372 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận A' là còn trong thời hạn kháng nghị.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, ông Phạm Chí Q; ông Lê Thanh H rút yêu cầu kháng cáo, việc rút kháng cáo của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Chí Q và ông Lê Thanh H về việc yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn N yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận A' vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông vì ông là người sử dụng hợp pháp phần diện tích 250m^2 đất tọa lạc tại địa chỉ đường 3, khu phố 6,

phường Trường Thọ, quận A’ do ông nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Trần Tam S vào ngày 22/12/2007; Hội đồng xét xử nhận thấy: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận A’ triệu tập ông Trần Văn N tham gia vào vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông S tham gia vào toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và cũng như trong phiên tòa, nhưng ông S không có ý kiến hay yêu cầu gì. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S cung cấp “Giấy bán đất” ngày 22 tháng 12 năm 2007 giữa bên bán là ông Vũ Trần Tam S và bên mua là ông Trần Văn N, tuy nhiên hợp đồng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực; quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cả ông Vũ Trần Tam S và ông Trần Văn N không xuất trình “Giấy bán đất” ngày 22 tháng 12 năm 2007 và cũng không có yêu cầu tranh chấp gì nên hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Trong phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo. Do vậy, không có cơ sở xem xét kháng cáo của ông Trần Văn N.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận A’ và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện căn nhà số 36 Đường L, KP6, phường E, quận A’, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Phạm Q và bà Nguyễn Ngọc R, ngày 21/01/2007 ông Q bà R tặng cho ông Vũ Trần Tam S theo hợp đồng tặng cho số công chứng 2584. Ngày 06/5/2010 ông U và ông Vũ Trần Tam S có ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc hứa mua bán nhà số công chứng 9157, hợp đồng ủy quyền số công chứng 9158 và giấy cam kết mượn tiền giữ sổ. Nội dung hợp đồng đặt cọc thỏa thuận bên bán (bị đơn) sẽ bán căn nhà số 36 Đường L, KP6, phường E, quận A’, Thành phố Hồ Chí Minh cho bên mua (nguyên đơn) với giá 3.000.000.000 đồng và trong thời gian ba tháng bên bán phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận để làm thủ tục bán nhà cho bên mua. Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 2.500.000.000 đồng. Hợp đồng ủy quyền có nội dung bị đơn ủy quyền cho nguyên đơn thay mặt liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục trước bạ việc nhận tặng cho căn nhà và đăng ký chủ quyền, xin cấp đổi chủ quyền, nhận giấy chứng nhận và toàn quyền quản lý, cho thuê, thế chấp hoặc bán, cho tặng căn nhà. Ngoài hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền hai bên còn ký giấy cam kết mượn tiền giữ sổ có nội dung bị đơn mượn của nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng, ngày 06/8/2010 bị đơn không thanh toán thì nguyên đơn được quyền quyết định mua bán, chuyển nhượng, góp vốn, thế chấp. Như vậy, trong ngày 06/5/2010 nguyên đơn và bị đơn đã xác lập ba văn bản, mặc dù việc xác lập các văn bản chỉ được xác định thời gian bằng ngày, không xác định giờ nhưng căn cứ số thứ tự công chứng và nội dung các văn bản có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc được hai bên ký kết trước khi ký hợp đồng ủy quyền và giấy cam kết nên là giao dịch chính. Hợp đồng ủy quyền và giấy cam kết là những thỏa thuận để thực hiện hợp đồng đặt cọc. Xét, hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ngày 06/5/2010 là giao dịch có điều kiện, phù hợp với quy định của pháp luật, bên bán cam kết trong thời hạn ba tháng phải hoàn tất thủ tục cấp giấy

chứng nhận để bán căn nhà cho bên mua và nếu quá thời hạn 03 tháng chưa được cấp giấy chứng nhận chủ quyền thì phải trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc. Hợp đồng ủy quyền thể hiện bị đơn ủy quyền cho nguyên đơn thực hiện trách nhiệm đăng ký cấp giấy chứng nhận. Nguyên đơn đã thực hiện thủ tục nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận ngay sau khi ký hợp đồng nhưng do ông Trần Văn T khiếu nại tranh chấp đất nên không thực hiện được. Giấy cam kết mượn tiền giữ sổ thể hiện sự thỏa thuận: *"Sau thời hạn 3 tháng đến ngày 06/8/2010 phải trả số tiền 2.500.000.000 đồng..."* nên lời khai của nguyên đơn cho rằng việc lập giấy cam kết mượn tiền giữ sổ với mục đích bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trong thời gian ba tháng nếu không Uoàn tất được thủ tục cấp giấy chứng nhận là có căn cứ.

Bị đơn chứng minh việc vay tiền bằng giấy cam kết nhưng lại không thừa nhận đã nhận số tiền 2.500.000.000 đồng và không thực hiện việc trả tiền là có sự mâu thuẫn. Do nội dung bị đơn trình bày không được phía nguyên đơn thừa nhận, ngoài lời trình bày bị đơn không chứng minh được bị đơn thực nhận số tiền 2.000.000.000 đồng nên không có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo, che giấu cho hợp đồng vay tiền. Giấy cam kết mượn tiền giữ sổ được lập sau hợp đồng để bảo đảm cho bên mua được hoàn trả tiền trong trường hợp không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận. Thời điểm nguyên đơn bị trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền nên nguyên đơn được toàn quyền định đoạt nhà, đất theo nội dung giấy cam kết.

Sau khi ký kết các hợp đồng trên, ông S đã giao nhà cho ông U quản lý và sử dụng. Đến năm 2012, người của ông Vũ Trần Tam S đã đến và phá cửa, chiếm giữ lại nhà đất đã chuyển nhượng cho ông U. Sau đó ông U đã có đơn khởi kiện vụ án và tranh chấp cho đến nay. Sau khi ký hợp đồng thì cũng chính ông U là người đứng ra thương lượng giải quyết tranh chấp với chủ sử dụng liền kề là ông Trần Văn T. Việc ông Vũ Trần Tam S và ông Trần Văn N thừa nhận hai bên chuyển nhượng giấy tay 250m^2 nhưng không có bản vẽ vị trí và chuyển nhượng theo giấy là 22/12/2007 nhưng phần nhà đất này ông Vũ Trần Tam S nhận tặng cho từ bà R, ông Q vào năm 2009; lời khai của ông Trần Văn N không có sự thống nhất từ phiên tòa sơ thẩm cho đến phiên tòa phúc thẩm, tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Văn N cho rằng ông vào ở phần đất tranh chấp từ đầu năm 2019, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22 tháng 9 năm 2020 ông S cho rằng vào ở năm 2018, đến phiên tòa ngày 22 tháng 12 năm 2020 ông S lại khai vào ở năm 2017. Thời điểm ông Trần Văn N vào ở trong nhà đất này thì Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án.

Lời khai của bà Nguyễn Ngọc R xác định tặng cho bị đơn toàn bộ nhà đất, diện tích được xác định theo bản vẽ và không còn quyền lợi đối với nhà, đất. Căn cứ các tài liệu, hồ sơ nhà, đất ông Vũ Trần Tam S đã bàn giao cho ông Đàm Văn U gồm tờ khai nguồn gốc căn nhà, văn tự mua bán nhà, tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ, giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà, tờ khai năm 1999, bản đồ hiện trạng vị trí ngày 02/01/2008 của Công ty TNHH đo đạc – xây dựng Hoàng Anh Anh, bản vẽ đã được kiểm tra nội nghiệp – quy hoạch và đơn

xác nhận tình trạng nhà, đất ngày 03/5/2010, trong đó bản đồ hiện trạng vị trí và đơn xác nhận thể hiện căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 421,7 m^2. Ngoài ra mức giá hai bên thỏa thuận hoàn toàn phù hợp với giá trị nhà, đất thực tế tại thời điểm mua bán. Vì vậy lời khai của nguyên đơn cho rằng mua toàn bộ nhà, đất theo bản vẽ và đã thanh toán 2.500.000.000 đồng tiền mua nhà cho bị đơn là có căn cứ.

Căn cứ văn bản số 5461/UBND-TNMT ngày 28/11/2018 và văn bản số 4693/UBND-TNMT ngày 23/10/2019 của Ủy ban nhân dân quận A' cung cấp thông tin về nguồn gốc nhà, đất và điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận có cơ sở xác định nhà, đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 06/5/2010 đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định của Bộ luật dân sự, đối tượng của hợp đồng đủ điều kiện thực hiện nên có hiệu lực. Số tiền nguyên đơn đã thanh toán là 2.500.000.000/ 3.000.000.000 đồng, vượt quá hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng, tương đương năm phần sáu giá trị mua bán và sau khi ký kết hợp đồng ông S đã giao nhà cho ông U quản lý và sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Nghĩa vụ của nguyên đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại tương đương 1/6 (một phần sáu) giá trị nhà, đất cho bị đơn: Căn cứ biên bản định giá của Hội đồng định giá thì nhà, đất có tổng giá trị 9.748.584.996 đồng. Do hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn được tiếp tục thực hiện nên nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền 1.624.764.166 đồng, tương đương 1/6 nghĩa vụ của hợp đồng theo giá trị nhà, đất hiện tại.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng hứa mua hứa bán nhà do ông Đàm Văn U và ông Vũ Trần Tam S ký kết ngày 06/5/2010; buộc ông U thanh toán cho ông S phần giá trị chênh lệch còn thiếu là chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không đúng.

[3.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Chí Q tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không yêu cầu hủy hợp đồng vô hiệu. Ông Q trình bày trường hợp không được chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị cho ông được nhận lại tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q xác định, ông đã được giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án xem xét và tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 12/8/2011 giữa ông Phạm Chí Q và ông Vũ Trần Tam S là vô hiệu; ông chỉ yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông S trả lại cho ông số tền đã nhận là 1.000.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu buộc ông S phải bồi thường thiệt hại cho ông Q theo quy định tại Khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đối với yêu cầu này là phù hợp nên chấp nhận.

Ông Lê Thanh H yêu cầu buộc ông Vũ Trần Tam S và bà Nguyễn Thị Như O phải trả lại tiền cọc cho ông; ông Phạm Chí Q yêu cầu buộc ông Vũ Trần Tam S trả lại tiền cho ông nếu không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án cấp

sơ thẩm quyết định ông Đàm Văn U có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Thanh H số tiền 624.764.166 đồng; ông Đàm Văn U có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Chí Q số tiền 1.000.000.000 đồng, việc tòa án cấp sơ thẩm tuyên chuyển giao nghĩa vụ từ ông Vũ Trần Tam Squa ông Đàm Văn U khi ông S không có yêu cầu chuyển giao nghĩa vụ là không đúng. Tuy nhiên, để đảm bảo cho quyền lợi của ông Q và ông U trong việc giải quyết vụ án cần phải thực hiện việc thi hành án cùng lúc đồng thời giữa ông U với ông Vũ Trần Tam Sơn; giữa ông Vũ Trần Tam S với ông Lê Thanh H và ông Phạm Chí Q sau khi trừ các khoản thi hành án chủ động mà ông Vũ Trần Tam S phải thi hành.

Theo kết quả xác minh tại Chi cục Thi hành án quận A' thì đến thời điểm hiện tại, Chi cục Thi hành án dân sự quận A' không tổ chức thi hành án khoản nghĩa vụ chủ động liên quan đến ông Vũ Trần Tam S; nghĩa vụ án phí trong vụ án này ông S phải chịu là 90.300.000 đồng; số tiền ông U có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Trần Tam S, sau khi trừ nghĩa vụ án phí ông S phải thi hành số tiền còn lại được thi hành cho ông Q và ông U. Thứ tự thanh toán ông Q và ông U thống nhất thanh toán cho ông Q 1.000.000.000 đồng; sau đó còn lại bao nhiêu ông U nhận; ông S và bà O có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho ông U. Thỏa thuận của ông U và ông Q là phù hợp nên ghi nhận.

Do vậy, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận A' theo hướng phân tích trên.

[4] Về án phí và các khoản thi hành án:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Trần Tam S và bà Nguyễn Thị Như O phải liên đới chịu án phí trên số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông Lê Thanh H và bà Trần Thị Y được chấp nhận. Ông Vũ Trần Tam S và bà Nguyễn Thị Như O phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.000.000 đồng.

Ông Vũ Trần Tam S phải chịu án phí trên số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông Phạm Chí Q được chấp nhận. Ông Vũ Trần Tam S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng.

Ông Vũ Trần Tam S phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông Đàm Văn U được chấp nhận là 300.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự.

[4.3] Các khoản phải thi hành: Ông Đàm Văn U phải giao cho ông Vũ Trần Tam S số tiền 1.624.764.166 đồng. Ông Vũ Trần Tam S phải chịu án phí là 90.300.000 đồng; số tiền còn lại là 1.534.464.166 đồng. Theo thỏa thuận thứ tự thanh toán thì ông S phải thanh toán cho ông Phạm Chí Q số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 534.464.166 đồng ông Vũ Trần Tam S phải thanh toán cho ông Lê Thanh H và bà Trần Thị Y. Ngoài ra ông S và bà O còn phải liên đới thanh toán cho ông U và bà Y số tiền 665.535.834 đồng (1.200.000.000 đồng - 535.464.166 đồng = 665.535.834 đồng). Việc thi hành các khoản này được thực hiện cùng lúc đồng thời giữa ông U với ông Vũ Trần Tam S; giữa ông Vũ Trần Tam S với ông Lê Thanh H và ông Phạm Chí Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Thanh H và ông Phạm Chí Q về việc yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn U về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" đối với ông Vũ Trần Tam S.

Công nhận hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà do ông Đàm Văn U và ông Vũ Trần Tam S ký kết ngày 06/5/2010.

Ông Đàm Văn U có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Trần Tam S số tiền 1.624.764.166 đồng.

Ông Đàm Văn U được quyền sở hữu và sử dụng nhà đất tại địa chỉ 36 Đường 3, Khu phố 6, phường Trường Thọ, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí – đã kiểm tra nội nghiệp ngày 02/01/2008 và bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 13/9/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền ông Đàm Văn U được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ 36 đường L, KP6, phường E, quận A', Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí - đã kiểm tra nội nghiệp ngày 02/01/2008 và bản vẽ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 13/9/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

Buộc ông Vũ Trần Tam S, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kim A và bà Trần Khánh I bàn giao nhà đất theo bản vẽ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 13/9/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đàm Văn U.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Chí Q.

Tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 12/8/2011 vô hiệu.

Ông Vũ Trần Tam Scó trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Chí Q số tiền 1.000.000.000 (một tỉ đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H.

Hủy hợp đồng nhận tiền cọc bán nhà ngày 27/5/2010.

Ông Vũ Trần Tam S và bà Nguyễn Thị Như O có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Thanh H, bà Trần Thị Y số tiền 1.200.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Ông Đàm Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 60.742.925 (Sáu mươi triệu bảy trăm bốn hai ngàn chín trăm hai lăm) đồng, được trừ vào 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng ông U đã nộp theo biên lai thu số 0038876 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A', Thành phố Hồ Chí Minh. Ông U còn phải nộp 60.442.925 (Sáu mươi triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn chín trăm hai lăm) đồng tiền án phí.

Ông Vũ Trần Tam S, bà Nguyễn Thị Như O phải chịu 48.000.000 (Bốn mươi tám triệu) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Vũ Trần Tam S phải chịu 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Vũ Trần Tam S phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Chí Q được nhận lại 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0023898 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Các khoản phải thi hành:

Sau khi ông Đàm Văn U thanh toán cho ông Vũ Trần Tam S số tiền 1.624.764.166 đồng. Trích nộp án phí dân sự sơ thẩm ông S và bà O phải nộp là 90.300.000 đồng. Ông S phải thanh toán cho ông Phạm Chí Q số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 535.464.166 đồng ông Vũ Trần Tam S phải thanh toán cho ông Lê Thanh H và bà Trần Thị Y.

Việc thi hành các khoản này được thực hiện cùng lúc đồng thời giữa ông U với ông Vũ Trần Tam S; giữa ông Vũ Trần Tam S với ông Lê Thanh H và ông Phạm Chí Q.

Ông Vũ Trần Tam S và bà Nguyễn Thị Như O còn phải liên đới thanh toán cho ông Lê Thanh H và bà Trần Thị Y số tiền còn lại là 665.535.834 đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

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 tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Q. A';
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THADS Q.A';
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Quy