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:1111/2017/DS-PT
Ngày: 11/12/2017
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và 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 Quỳnh Châu

Các thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Đình Đức
2/ Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Phạm Phương Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11/12/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 496/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 352/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Toà án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2554/2017/QĐPT-DS ngày 06/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6601/2017/QĐ-PT ngày 04/12/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1.1 Ông **Trịnh Quốc K,** sinh năm: 1985 (có mặt)
1.2 Bà **Đinh Thị Thanh H,** sinh năm: 1990 (có mặt)
Cùng địa chỉ: Số 122/4A khu phố X, HT45, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: 2.1 Ông **Phùng Văn C**
2.2 Bà **La Thị C1**
Cùng địa chỉ: Số 122/4D khu phố X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh
Cùng người đại diện hợp pháp: Ông NLQ1 – là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2017) (có mặt).
Địa chỉ: Số 122/4D khu phố X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

3.1 Ông **NLQ1**, sinh năm: 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Số 122/4D khu phố X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2 Ông **NLQ2**, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Số 122/4D khu phố X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông NLQ1 – là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2017) (có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Phùng Văn C và bà La Thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 07/7/2016, cùng các lời khai tại phiên tòa nguyên đơn bà Đinh Thị Thanh H trình bày:

Ngày 26/7/2013, vợ chồng tôi và vợ chồng ông C, bà C1 có làm hợp đồng mua bán căn nhà số 124/4D, khu phố X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị căn nhà là 680.000.000 đồng (trong hợp đồng ghi nhầm là số 122/4D khu phố X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh). Vợ chồng tôi đã giao cho ông C và bà C1 số tiền là 118.000.000 đồng tiền cọc và có thỏa thuận với ông C và bà C1 là trong thời gian một năm sau ngày 26/7/2013 nghĩa là đến 26/7/2014 chúng tôi sẽ giao hết số tiền còn lại là 560.000.000 đồng và nhận nhà nhưng vợ chồng ông C và bà C1 đòi lên giá là 850.000.000 mới bán nhà nên vợ chồng tôi không đồng ý với giá mua bán mới. Sau đó tôi có dẫn khách tới coi nhà nhưng vợ chồng bà C1 không đồng ý bán với giá 680.000.000 đồng mà yêu cầu giá 850.000.000 đồng. Hiện nay căn nhà trên chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất mà chỉ có tờ khai đăng ký nhà đất, ông C và bà C1 cũng mua lại căn nhà trên của chủ khác bằng giấy tay.

Sự việc này chúng tôi có báo công an phường. Khi công an phường mời lên bà C1 hứa khi nào bán được nhà sẽ trả tiền cho tôi. Bà C1 và ông C không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và cũng không chịu trả lại số tiền tôi đã đặt cọc. Nay tôi yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc vợ chồng bà C1 và ông C trả lại cho vợ chồng tôi số tiền đặt cọc là 118.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu tính lãi theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định trên số tiền đã đặt cọc, thời gian tính từ ngày 26/7/2013 đến ngày 26/7/2017 là 85.000.000 đồng. Tổng số tiền tôi yêu cầu bà C1 và ông C phải trả là 203.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Trịnh Quốc K trình bày: Tôi thống nhất với toàn bộ lời trình bày của vợ tôi là bà Đinh Thị Thanh H. Nay tôi yêu cầu vợ chồng ông C và bà C1 hoàn trả lại cho vợ chồng tôi số tiền đã đặt cọc mua bán căn nhà số 124/4D, khu phố X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là 118.000.000 (một trăm mười tám triệu) đồng, đồng thời yêu cầu tính lãi đối với số tiền vợ chồng tôi đã đặt cọc mua nhà là 85.000.000đ (tám mươi lăm triệu đồng). Tổng số tiền tôi yêu cầu bà C1 và ông C phải trả là 203.000.000 (hai trăm lẻ ba triệu) đồng.

Bị đơn bà La Thị C1, ông Phùng Văn C có đại diện theo ủy quyền là ông NLQ1 trình bày:

Vào khoảng giữa năm 2012, bà C1 có mượn của ông K 2 lần tiền, mỗi lần 10.000.000 đồng, không có giấy tờ, lãi suất thỏa thuận miệng là 10% mỗi ngày.

Trả góp mỗi ngày 200.000 đồng cho số tiền 20.000.000 đồng. Lần 3 không nhớ ngày tháng nào số tiền mượn là 15.000.000 đồng. Số tiền 15.000.000 trả góp hàng ngày, mỗi ngày trả 750.000 đồng/ngày, góp trong vòng 24 ngày. Đến ngày 26/7/2013 tổng số tiền vừa gốc, vừa lãi đã lên đến 118.000.000 đồng.

Tại thời điểm đó ông C và bà C1 có ý định bán căn nhà số 124/4D, khu phố X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 680.000.000 đồng. Vợ chồng ông K và bà H nói muốn mua nhà và đòi chuyển tiền nợ của bà C1 qua tiền đặt cọc mua nhà. Vì muốn trả nợ nên ông C và bà C1 cũng chấp nhận lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đó. Trong hợp đồng có thỏa thuận là đến 27/6/2014 ông K và bà H giao cho ông C, bà C1 hết số tiền còn lại là 562.000.000 đồng nhưng tới thời điểm đó bên ông K và bà H không tới giao tiền như thỏa thuận mà chỉ tới để đòi lại số tiền bà C1 đã nợ là 118.000.000 đồng. Thực chất số tiền 118.000.000 đồng này ông C và bà C1 không nhận tiền mặt từ ông K và bà H mà là số tiền cấn trừ số tiền đã vay và tiền lãi từ số tiền mà bà C1 vay của vợ chồng ông K.

Nay ông C, bà C1 đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa ông K và bà H nhưng không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông K, bà H số tiền 118.000.000 đồng và số tiền lãi 85.000.000 đồng. Ông C và bà C1 chỉ đồng ý trả cho ông K và bà H số tiền 60.000.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực 01 tháng.

Hiện nay căn nhà trên chỉ có giấy tờ tay kê khai năm 1999, không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ2 trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông NLQ1, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 352/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Toà án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Tuyên bố "Hợp đồng mua bán nhà" do ông Trịnh Quốc K, bà Đinh Thị Thanh H ký kết với ông Phùng Văn C, bà La Thị C1 ngày 26/7/2013 là vô hiệu.

Buộc ông Phùng Văn C và bà La Thị C1 cùng liên đới phải hoàn trả lại cho ông Trịnh Quốc K, bà Đinh Thị Thanh H số tiền đặt cọc là 118.00.000 (một trăm mười tám triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông C, bà C1 chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

2/ Bác yêu cầu của ông K và bà H về việc yêu cầu ông C, bà C1 phải chịu tiền lãi 85.000.000 (tám mươi lăm triệu) đồng đối với số tiền đặt cọc mua bán nhà.

3/ Về án phí:

Buộc ông C, bà C1 phải chịu án phí sơ thẩm là 5.900.000 (năm triệu chín trăm ngàn) đồng.

Buộc ông K và bà H phải chịu án phí sơ thẩm là 4.250.000 (bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K, bà H đã nộp theo biên lai thu số 0005954 ngày 26/7/2016. Hoàn trả lại cho ông K, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.750.000 (mười triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

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

- Ngày 11/9/2017, bị đơn ông Phùng Văn C và bà La Thị C1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm .

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông NLQ1 trình bày nội dung kháng cáo: Ông không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm vì bị đơn cho rằng nguồn gốc của số tiền đặt cọc là tiền cấn trừ số nợ đã vay chứ thực chất là bên nguyên đơn không đưa bị đơn số tiền 118.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Trịnh Quốc K và bà Đinh Thị Thanh H có ý kiến: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu 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: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân Quận Z xét xử sơ thẩm vào ngày 31/8/2017, đến ngày 11/9/2017, bị đơn ông Phùng Văn C và bà La Thị C1 có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có mặt, căn cứ Điều 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án. [2]

Xét kháng cáo của bị đơn ông Phùng Văn C và bà La Thị C1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng nguồn gốc của số tiền đặt cọc là tiền cấn trừ số nợ đã vay, thực tế ông K và bà H không đưa tiền trực tiếp cho ông C và bà C1 nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh số tiền 118.000.000 đồng là tiền cấn trừ nợ nên không có căn cứ để chấp nhận. Mặt khác, tại hợp đồng mua bán nhà ngày 26/7/2013 ghi số tiền đặt cọc là 118.000.000 đồng, cuối bản hợp đồng trên có chữ ký của ông C, bà C1 và dòng chữ có ghi "26/7/2013 đã nhận 118.000.000 đồng", đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận đó là chữ ký của ông C và bà C1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông Phùng Văn C và bà La Thị C1 cùng liên đới phải hoàn trả lại cho ông Trịnh Quốc K, bà Đinh Thị Thanh H số tiền đặt cọc là 118.00.000đ (một trăm mười tám triệu đồng) là đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phùng Văn C và bà La Thị C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn ông Phùng Văn C và bà La Thị C1 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đương sự đã nộp.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 122, 124, 127, 134, 358, 388, 424, 425, 450, 454 Bộ luật dân sự năm 2005;

- - Áp dụng Điều 148, Điều 267, Điều 273, Điều 293 và Điều 294 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

- Áp Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- Áp dụng Điều 6,7,9,30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phùng Văn C và bà La Thị C1.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 352/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Toà án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.1 Tuyên bố "Hợp đồng mua bán nhà" do ông Trịnh Quốc K, bà Đinh Thị Thanh H ký kết với ông Phùng Văn C, bà La Thị C1 ngày 26/7/2013 là vô hiệu.

Buộc ông Phùng Văn C và bà La Thị C1 cùng liên đới phải hoàn trả lại cho ông Trịnh Quốc K, bà Đinh Thị Thanh H số tiền đặt cọc là 118.00.000đ (một trăm mười tám triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông C, bà C1 chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

2.2 Bác yêu cầu của ông K và bà H về việc yêu cầu ông C, bà C1 phải chịu tiền lãi 85.000.000đ (tám mươi lăm triệu đồng) đối với số tiền đặt cọc mua bán nhà.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phùng Văn C và bà La Thị C1 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đương sự đã nộp theo các biên lai thu số 0034230 ngày 13/9/2017 và biên lai thu số 0034449 ngày 09/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C và bà C1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án này 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:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu