

Bản án số: 514/2018/DS-PT
Ngày: 24/5/2018
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc 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 Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Uông Văn Tuấn
2. Bà Phạm Thị Nhung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 5 năm 2018, 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 153/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1572/2018/QĐPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3048/2018/QĐHPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1956;

Địa chỉ thường trú: S 2, L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Địa chỉ liên hệ: Số 771 đường L, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1978 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/11/2017 Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân (có mặt)

Địa chỉ: Số 185/19 G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Minh N – Luật sư Văn phòng luật sư Lê Minh N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn:

1/Ông Bùi Công B, sinh năm 1950 (có mặt)

2/ Bà Trương Thị C, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Số 105 đường H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Tới: Ông Bùi Công B, sinh năm 1950 theo Giấy ủy quyền ngày 07/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Tô Khắc Việt, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: Số 105 đường H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Văn D, sinh năm 1995 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2/ Bà Trần Thị E, sinh năm 1963 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số tạm 25A/2 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/10/2017 và tại các bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn Trần Văn A do ông Phạm Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/9/2014, giữa ông Trần Văn A và ông Bùi Văn B, bà Trương Thị C có ký hợp đồng đặt cọc để mua nhà và đất số 25A/2 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà và đất này thuộc một phần nhà 105 H, phường P, quận T và số 25A/2 L là số nhà tạm) và theo hợp đồng thì diện tích chuyển nhượng là 54,4m² và ông A đã đặt cọc cho ông B, bà C là 30.000.000 đồng.

Vào ngày 16/9/2014, giữa ông Trần Văn A và ông Bùi Văn B, bà Trương Thị C có ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng Đồng Tâm. Theo đó, ông A giao cho ông B, bà C số tiền đặt cọc là 570.000.000 đồng cộng với tiền đặt cọc ngày 11/9/2014 là 30.000.000 đồng thành 600.000.000 đồng để mua một phần căn nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông B, bà C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4847/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2007.

Theo thỏa thuận giữa hai bên, sau khi ông B, bà C thực hiện xong việc tách thửa phần diện tích đất dự kiến mua, hai bên sẽ tiến hành thủ tục mua bán tại Cơ quan Công chứng và ông A sẽ thanh toán cho ông B, bà C số tiền mua bán còn lại là 950.000.000 đồng.

Thời hạn của hợp đồng là 05 tháng nên ngày 03/02/2015, bà C đại diện bên bán ký gia hạn hợp đồng đến ngày 15/4/2015. Sau đó, ngày 19/5/2015, hai bên có thỏa thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc cho đến khi được tách thửa sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Do thủ tục tách thửa không thực hiện được trong thời gian dự kiến nên vào ngày 17/11/2015, giữa hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc lần hai tại Văn phòng Công chứng Đồng Tâm. Theo đó, ông A đã giao thêm cho ông B, bà C số tiền là 750.000.000 đồng và ông B, bà C đã giao phần nhà dự kiến chuyển nhượng cho ông A quản lý. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi xong thủ tục tách thửa và ký tên chuyển nhượng tại Cơ quan Công chứng.

Theo hợp đồng đặt cọc nêu trên, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4847/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2007, đã đăng ký thay đổi ngày 19/5/2010, ngày 27/4/2015 và ngày 18/5/2015; Đã trước bạ; Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 29/10/2014.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 17/11/2015, thì ông B, bà C đã giao phần nhà và đất đã chuyển nhượng cho ông A.

Nay ông B, bà C đã thực hiện xong việc tách thửa phần nhà, đất chuyển nhượng cho ông A theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng khi ông A yêu cầu ông B, bà C ra Cơ quan Công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông B, bà C không thực hiện.

Do nhận thấy ông B, bà C không có thiện chí thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông A làm đơn khởi kiện yêu cầu những vấn đề sau:

- Buộc ông B, bà C phải tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích là 54,4m² thuộc thửa đất số 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44 thuộc một phần nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông B, bà C cho ông A.

- Ông A đồng ý thanh toán cho ông B, bà C số tiền còn lại là 200.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc sau khi ông B, bà C thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Nếu hòa giải được, ông A đồng ý hỗ trợ thêm cho ông B, bà C số tiền là 100.000.000 đồng.

Nếu không tiếp tục thực hiện được hợp đồng thì ông A yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông A không đồng ý nhận lại tiền cọc và số tiền vợ chồng ông B bồi thường là 500.000.000 đồng vì khi nhận tiền đặt cọc vợ chồng ông B đã đầu tư chỗ khác và có sinh lời, nay ông B trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường thêm 500.000.000 đồng thì ông A không đồng ý.

Từ thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc và vợ chồng ông B giao nhà cho ông A đến nay thì nhà vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu, không có sửa chữa, xây dựng gì thêm.

Căn nhà trên hiện nay ông A đang cho ông Phạm Văn D thuê, hai bên có làm có hợp đồng thuê nhà viết tay. Hiện nay nhà chỉ có ông D và mẹ là bà Trần Thị E ở, ngoài ra không còn ai khác.

Tại bản tự khai ngày 07 tháng 11 năm 2017 và tại các biên bản hòa giải bị đơn – ông Bùi Công B đồng thời là đại diện ủy quyền cho bà Trương Thị C trình bày :

Vào ngày 11/9/2014, bà C và ông Trần Văn A có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 25A/2 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 54m². Theo đó, bà C có nhận cọc là 30.000.000 đồng. Căn nhà trên thuộc nhà và đất số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (chưa được tách thửa), số nhà 25A/2 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là số nhà tạm. Theo quy định muốn bán nhà có diện tích 54m² thì phải tách thửa và cả hai bên đều hiểu rõ vấn đề này. Thời gian hai bên dự định để tách thửa là 3 đến 5 tháng.

Ngày 16/9/2014, vợ chồng ông đồng ý cùng với ông Trần Văn A ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông A đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền là 600.000.000 đồng (bao gồm 30.000.000 đồng đặt cọc ngày 11/9/2014) với thời hạn hợp đồng là 5 tháng. Hai bên có thỏa thuận nếu sau 05 tháng làm thủ tục tách thửa nếu vẫn chưa thực hiện được việc tách thửa thì hai bên có thể gia hạn thời gian để hoàn thành việc tách thửa, trường hợp hai bên không thống nhất gia hạn thời gian thì sẽ thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên những thỏa thuận này không có văn bản gì.

Việc tách thửa có nhiều trở ngại nên không thực hiện trong thời gian hai bên dự định, nên hai bên thống nhất gia hạn hợp đồng. Lần một là ngày 03/02/2015, bà C ký gia hạn hợp đồng đến ngày 15/4/2015. Sau đó, ngày 19/5/2015, bà C có thỏa thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc cho đến khi được tách thửa sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Cả hai lần ký gia hạn đều do bà C ký gia hạn hợp đồng, chứ ông không đồng ý gia hạn hợp đồng.

Ngày 17/11/2015, hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc lần 2. Bên ông sẽ giao phần diện tích đã bán cho ông A và ông A sẽ giao thêm cho ông số tiền đặt cọc là 750.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã nhận tiền theo hợp đồng cọc lần 2.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì hợp đồng có thời hạn là 01 năm. Trong thời gian này thì vợ chồng ông B bà C có trách nhiệm phải làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích sẽ chuyển nhượng cho ông A là 54m². Nếu trong thời gian trên việc tách thửa hoàn tất thì vợ chồng ông sẽ ký hợp đồng công chứng mua bán nhà đất cho ông A và ông A sẽ thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông khi hoàn tất các thủ tục theo quy định.

Hai bên có thỏa thuận, trong vòng 12 tháng vẫn không thực hiện được việc tách thửa (nếu do yếu tố khách quan) thì hai bên sẽ thanh lý hợp đồng hoặc

gia hạn hoặc ký kết lại hợp đồng mới để không bên nào bị thiệt hại do yếu tố khách quan. Tuy nhiên những thỏa thuận này không có văn bản gì.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2015, vợ chồng ông đã giao nhà cho ông A và ông A quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Giữa hai bên đều hiểu rõ việc trở ngại không thể tách thửa trong thời hạn cuối là ngày 17/11/2016, nhưng hai bên không thống nhất việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Trước đây, vợ chồng ông có đề nghị chuộc lại nhà theo đó vợ chồng ông sẽ hoàn lại số tiền 1.350.000.000 đồng cho ông A, đồng thời bù thêm cho ông A số tiền là 200.000.000 đồng. Vì trong thời gian qua thì ông A cũng thu được tiền thuê nhà từ căn nhà của vợ chồng ông là 72.000.000 đồng. Lúc đầu vợ chồng ông A đồng ý với đề nghị trên nhưng sau này thì không đồng ý nữa.

Ông xác định ông chỉ chuyển nhượng cho ông A phần diện tích là 54m² chứ không phải là 54,4m² như phía ông A trình bày. Việc ông A căn cứ vào Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 29/10/2014 để xác định vợ chồng ông chuyển nhượng 54,4m² là không có cơ sở. Vì ngày 29/10/2014 là có ba bản vẽ với ba thửa đất với ba diện tích khác nhau nên không thể xác định được phần diện tích ông chuyển nhượng là bao nhiêu. Đồng thời, tại thời điểm ngày 17/11/2015 thì bản vẽ hiện trạng cũng đã bị hủy, không có giá trị.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Vì hợp đồng đặt cọc lần 2 chỉ có thời hạn là 01 năm tính từ ngày 17/11/2015. Tuy nhiên, trong thời gian trên thì vợ chồng ông không làm được thủ tục tách thửa đối với một phần nhà có diện tích 54m² thuộc nhà và đất tại địa chỉ số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do nhiều trở ngại khách quan. Vợ chồng ông B yêu cầu hủy tất cả hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa hai bên đã ký, ông A phải dọn đi và trả lại một phần nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông và vợ chồng ông đồng ý trả lại tiền cọc cho ông A là 1.350.000.000 đồng và hỗ trợ cho ông A số tiền 500.000.000 đồng.

Vợ chồng ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà trên đối với ông A. Lý do vợ chồng ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với ông A vì nhà này ông để cho con trai, do tại thời điểm hiện nay số tiền vợ chồng ông đã bán cho ông A không đủ để mua một mảnh đất khác cho con.

Đối với phần diện tích nhà và đất là 54,4m² thuộc một phần nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng ông mới được tách thửa vào tháng 9/2017 và đã được cấp chủ quyền đối với phần nhà đất 54,4m² nêu trên. Sau khi được tách thửa, phần diện tích trên thuộc thửa đất số 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44 thuộc một phần nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Các thủ tục tách đối với các phần đất này đã hoàn tất nhưng vợ chồng ông B không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông A.

Từ thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc và vợ chồng ông B giao nhà cho ông A cho đến nay thì nhà vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu, không có sửa chữa, xây dựng gì thêm. Căn nhà trên, ông A đang cho người khác thuê.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn D và bà Trần Thị E cùng trình bày:

Ông bà là người thuê nhà của ông Trần Văn A. Giữa ông bà và ông A có lập hợp đồng thuê nhà viết tay để thuê căn nhà số 25A/2 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông bà được biết nhà này thuộc một phần nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông bà chỉ là người thuê nhà không có liên quan gì đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa ông Trần Văn A và ông Bùi Công B, bà Trương Thị C nên ông bà không có yêu cầu gì. Hiện tại, căn nhà trên chỉ có ông bà cư ngụ, ngoài ra không còn ai khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn A:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà một phần căn nhà 105 H đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số CH02846 ngày 18/9/2017 do ông Bùi Công B và bà Trương Thị C đứng tên, thuộc thửa 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44, DTKV: 54.4m² giữa ông Trần Văn A với ông Bùi Công B và bà Trương Thị C có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện mà không phải thực hiện việc công chứng chứng cứ thực.

- Ông Trần Văn A có trách nhiệm thanh toán cho ông Bùi Công B và bà Trương Thị C số tiền 200.000.000 đồng.

- Thời hạn thi hành: Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” qui định tại khoản 7 Điều 114, Điều 121 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đã được Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2018 là “Cấm ông Bùi Công B và bà Trương Thị C chuyển nhượng, sang tên, thế chấp, tặng cho một phần nhà và đất tại địa chỉ số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44 với diện tích 54,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02846 ngày 18/9/2017 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/9/2017 cho ông Bùi Công B và bà Trương Thị C”

Số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) của ông Phạm Văn T sinh năm 1978; CMND số 02444xxxx cấp tại Công an TP.HCM ngày 05/5/2015 đã bị phong tỏa tại tài khoản số 18910000xxxxxx của Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Củ Chi, địa chỉ: 775 – 777 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được giải tỏa.

3/ Ông Trần Văn A được sử dụng 54,4m² nhà và đất số một phần nhà số 105 H thuộc thửa 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số CH02846 ngày 18/9/2017 cho ông Bùi Công B và bà Trương Thị C đứng tên.

4/ Sau khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Bùi Công B và bà Trương Thị C, ông Trần Văn A có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số CH02846 ngày 18/9/2017 do ông Bùi Công B và bà Trương Thị C đứng tên, thuộc thửa 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44 theo qui định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/02/2018, bị đơn – ông Bùi Công B có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất nguyên đơn trả thêm cho bị đơn 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là tiền chi phí tách thửa và nâng cấp hẻm 25 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cộng với 200.000.000 đồng là số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc để làm thủ tục sang tên. Tổng cộng nguyên đơn phải giao cho bị đơn số tiền là 500.000.000 đồng trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét, việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 300; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1/- Công nhận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà một phần căn nhà số 105 H đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số CH02846 ngày 18/9/2017 do ông Bùi Công B và bà Trương Thị C đứng tên, thuộc thửa 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44, DTKV: 54.4m² giữa ông Trần Văn A với ông Bùi Công B và bà Trương Thị C có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện mà không phải ra công chứng chứng thực.

- Ông Trần Văn A có trách nhiệm thanh toán cho ông Bùi Công B và bà Trương Thị C số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Văn A chậm trả tiền thì phải trả lãi theo lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” qui định tại Khoản 7 Điều 114, Điều 121 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đã được Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2018 là “Cấm ông Bùi Công B và bà Trương Thị C chuyển nhượng, sang tên, thế chấp, tặng cho một phần nhà và đất tại địa chỉ số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44 với diện tích 54,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02846 ngày 18/9/2017 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/9/2017 cho ông Bùi Công B và bà Trương Thị C”

Số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) của ông Phạm Văn T sinh năm 1978; CMND số 02444xxxxx cấp tại Công an TP.HCM ngày 05/5/2015 đã bị phong tỏa tại tài khoản số 18910000xxxxxx của Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Củ Chi, địa chỉ: 775 – 777 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được giải tỏa.

3/ Ông Trần Văn A được sử dụng 54,4m² nhà và đất một phần nhà số 105 H thuộc thửa 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số CH02846 ngày 18/9/2017 cho ông Bùi Công B và bà Trương Thị C đứng tên.

4/ Sau khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Bùi Công B và bà Trương Thị C, ông Trần Văn A được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần nhà số 105 H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân quận T

cấp Giấy chứng nhận số CH02846 ngày 18/9/2017 do ông Bùi Công B và bà Trương Thị C đứng tên, thuộc thửa 519 (số thửa cũ MPT (47, 51)), tờ bản đồ số 44 theo qui định pháp luật.

5/ Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn A phải chịu số tiền án phí là 24.000.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông An đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0009948 ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ông Trần Văn A phải nộp thêm số tiền 19.000.000 đồng.

- Ông Bùi Công B và bà Trương Thị C chịu số tiền án phí là 52.500.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B phải chịu số tiền 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0010636 ngày 05/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, Điều 7 và Điều 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Yến/15).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo