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: 737/2017/DS-PT
Ngày: 16/8/2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng Chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất"

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 **Phan Thị Út**

Các Thẩm phán:
1/ Bà **Võ Thị Sang**
2/ Ông **Hồ Minh Cường**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Dương Hồng Phượng** - Cán bộ Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Lê Tấn Đông -** Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2017 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/DSPT ngày 29/6/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 24/5/2017 của Tòa án nhân dân Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1792 /2017/QĐ – PT ngày 16 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **A**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ:, xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Ông **B**, sinh năm 1971 (có mặt)

Bà **C**, sinh năm 1985 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh

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

Bà **D**, sinh năm 1974

Địa chỉ: xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh

Đại diện ủy quyền: Ông A, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh

(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2016).

Án do bị đơn ông B kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn: Ông A trình bày:

Ngày 21 tháng 07 năm 2014 ông và bà C và ông B ký hợp đồng mua nhà và đất (viết tay), nhà có diện tích 320m2 (ngang 8m, dài 40m) thuộc một phần thửa đất số 251,252, Tờ bản đồ số 02. Trên đất có một căn nhà địa chỉ: xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh với giá 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, đã thanh toán 550.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Theo hợp đồng 6 tháng kể từ ngày 21/7/2014 hai bên tiến hành thủ tục sang tên cho ông, tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên ông B, bà C không thực hiện thủ tục sang tên cho ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/Yêu cầu Tòa án nhân nhân Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh hủy hợp đồng mua bán nhà và đất (viết tay) ngày 21/7/2014 giữa ông và ông B, bà C, diện tích đất 320 m^2, thuộc thửa số 251, 252 tờ bản đồ 02, tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh.

2/Buộc ông B và bà C phải trả cho ông số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn: 1.Ông B trình bày:

Ông đồng ý hủy đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay giữa ông và ông B và bà C ngày 21/7/2014, diện tích đất 320 m^2, thuộc thửa số 251, 252 tờ bản đồ 02, tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh

Đối với số tiền ông A yêu cầu trả nêu trên, ông chỉ đồng ý trả cho ông A số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng trong thời hạn 2 tháng, kể từ ngày 24/4/2017 đến ngày 24/6/2017.

2. Bà C có cùng ý kiến như ông B .

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* :**

Bà D có ông A làm đại diện ủy quyền trình bày: Ý kiến của bà D có cùng ý kiến với ông A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 24/5//2017của Tòa án nhân dân Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay ngày 21/7/2014 giữa ông A và vợ chồng ông B, bà C, diện tích đất 320 m^2, thuộc thửa số 251, 252 tờ bản đồ 02, tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh

- Buộc bà C và ông B có trách nhiệm trả cho ông A, bà D số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hai bên thực hiện việc giao, nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi ông A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B, bà C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì ông B, bà C còn phải trả thêm cho ông A tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí: Ông B, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) đồng

Hoàn lại cho ông A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 03574 ngày 04/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện B.

Về chi phí đo vẽ là 6.320.000 (Sáu triệu ba trăm hai mươi ngàn) đồng ông A phải tự chịu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2017, bị đơn ông B kháng cáo bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông B trình bày : Ông vay của ông A số tiền 250.000.000đồng. Ông A bắt ông ký hợp đồng mua bán nhà đất. Nay ông đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay ngày 21/7/2014 giữa ông và bà C với ông A. Ông B xin trả lại 400.000.000đồng cho ông A trong thời gian 4 năm kể từ ngày hôm nay.

- Ông A trình bày: Ông mua nhà của ông B và bà C chứ ông không cho vay như ông B trình bày. Nay yêu cầu ông B và bà C trả lại cho cho ông số tiền 550.000.000 đồng. Trả một lần kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Bà D ủy quyền cho ông A: Không có ý kiến gì.

- Bà C có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Y án sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 24/5//2017của Tòa án nhân dân Huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn bà C nhưng bà C có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bà C.

- **Về quan hệ tranh chấp**:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông A ngày 07/4/2016 thì ông A yêu cầu giải quyết các vấn đề sau;

- Yêu cầu Tòa án nhân nhân Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh hủy hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay ngày 21/7/2014 giữa ông và ông B, bà C, diện tích đất 320 m^2, thuộc thửa số 251, 252 tờ bản đồ 02, tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh

- Buộc ông B và bà C phải trả cho ông số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Phía bị đơn không có yêu cầu phản tố chỉ có phản bác cho rằng ông B vay tiền của ông A, nên ông A ép buộc ông B ký hợp đồng bán nhà đất nhưng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc vay mượn trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Không có yêu cầu độc lập.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì tranh chấp này là tranh chấp hợp đồng dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất" Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là " Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" là không đúng. Cần điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cũng như áp dụng các Điều luật cho chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông B đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà và đất, đồng ý trả cho ông A 400.000.000 (bốn trăm triệu)đồng.

Xét; Theo hợp đồng bán nhà và đất ngày 21/7/2014 giữa ông B, bà C với ông A đối với nhà và đất, diện tích ngang 8m, dài 40m, tờ bản đồ số 2, thửa đất 251- 252, tọa lạc tại Số 9/24 ấp B, xã T, Huyện B, Tp. Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng 800.000.000đồng. Phía ông B và bà C đã nhận cọc 400.000.000đồng và cam kết " Trong thời gian 06 tháng vợ chồng ông B và bà C phải làm thủ tục sang tên cho ông A. Nếu trong thời gian này vợ chồng ông B ,bà C không hoàn tất đủ thủ tục sang tên cho bên mua , thì ông B , bà C bồi thường cho bên mua với số tiền gấp đôi tiền cọc tương đương 800.000.000đồng" Đến này 24/01/2016 Ông B có nhận thêm của ông A số tiền 150.000.000đồng. Nhưng cho đến nay ông B và bà C chưa thực hiện việc sang tên cho ông A.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đồng ý hủy hợp đồng. Phía ông A yêu cầu ông B và bà C trả lại cho ông A số tiền 550.000.000đồng. Phía ông B và bà C chỉ đồng ý trả lại 400.000.000đồng.

Xét, việc chuyển nhượng trong trường hợp trên phải có công chứng chứng thực theo quy định điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy hợp đồng bị vô hiệu theo quy định 122,124, 127 Bộ Luật dân sự năm 2005. Đồng thời các bên cũng đồng ý hủy giao dịch này. Phía ông A yêu cầu nhận lại số tiến mà ông B và bà C đã nhận 550.000.000đồng. Phía ông B đồng ý trả cho ông A 400.000.000đồng trong thời hạn bốn năm.

Xét; Theo hợp đồng mua bán nhà đất thì phía bị đơn đã ký nhận số tiền 400.000.000đồng và ngày 24/01/2016 nhận thêm 150.000.000đồng. ông B cho rằng ông B chỉ vay của ông A số tiền 250.000.000đồng. Ông A bắt ông ký hợp đồng mua bán nhà đất là không có cơ sở và không đưa ra được chứng cứ chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 và yêu cầu này của ông B không được ông A chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B.

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

Do đó Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B.

Đối với những phần quyết định khác của án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 238; khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng: Điều 122, Điều 124, 697 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015

-Áp dụng: Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

- 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 B.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 24/5//2017của Tòa án nhân dân Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh,

- Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/7/2014 (viết tay) giữa ông A và ông B, bà C, diện tích đất 320 m^2, thuộc thửa số 251, 252 tờ bản đồ 02, tọa lạc tại địa chỉ: 9/24 ấp B, xã T, Huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà C và ông B có trách nhiệm trả cho ông A, bà Nguyễn Thị Thu Vân số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng. Trả một lần kể từ ngày án có hiêu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền

Kể từ khi ông A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B, bà C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì ông B, bà C còn phải trả thêm cho ông A tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông B, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) đồng

Hoàn lại cho ông A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 03574 ngày 04/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện B.

Về chi phí đo vẽ là 6.320.000 (Sáu triệu ba trăm hai mươi ngàn) đồng ông A phải tự chịu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn ông B phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được cấn trừ theo biên lai thu số 0022004 ngày 05/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí đo vẽ là 6.320.000 (Sáu triệu ba trăm hai mươi ngàn) đồng ông A phải tự chịu

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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 Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Út