TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 846/2019/DS-ST.
Ngày: 19/11/2019
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 HUYỆN BÌNH CHÁNH-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh.
2- Bà Nguyễn Ngọc Thủy.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Btham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung -Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bxét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2017/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 403/2019/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 337/2019/QĐST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Trần Thị H,** sinh năm: 1961
Địa chỉ: Phường 12, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. *Bị đơn*: Ông **Phạm Văn H1**, sinh năm: 1957
Bà **Nguyễn Thị Bạch T**, sinh năm 1959
Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh .
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
3.1 **Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**.
Trụ sở: đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn Đ** (Công văn số 1974/UBND ngày 02/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B).
3.2 Ông **Phạm Ngọc S**; sinh năm: 1978.

3.3 Bà **Lê Thị T**; sinh năm 1982.

3.4 Bà **Phạm Thị Ngọc T**; sinh năm 1981.

3.5 Bà **Phạm Thị Ngọc K**; sinh năm: 1985.

3.6 Bà **Phạm Thị Ngọc H**; sinh năm: 1986.

3.7 Trẻ **Phạm Lê H**; sinh năm: 2002.

3.8 Trẻ **Phạm Lê Bích T**; sinh năm: 2004.

3.9 Trẻ **Phạm Hồng N**; sinh năm: 2004.

3.10 Trẻ **Phạm Hồng Minh T**; sinh năm: 2006.

3.11 Ông **Phạm Hồng T**; sinh năm: 1970.

3.12 Trẻ **Phạm Lê Q**; sinh năm: 2007.

3.13 Trẻ **Phạm Lê Sơn H**; sinh năm: 2013.

3.14 Trẻ **Nguyễn Phước Đăng K**; sinh năm: 2013.

3.15 Trẻ **Nguyễn Phạm Xuân N**; sinh năm: 2015.

Đại diện hợp pháp của trẻ K và trẻ N: Bà Phạm Thị Ngọc K, sinh năm: 1985.

Đại diện hợp pháp của trẻ H, T, Q, H: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1982.

Đại diện hợp pháp của trẻ N, T: Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm: 1981.

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.16 Ông **Phạm Thành C**; sinh năm: 1960; Địa chỉ: Phường 12, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17 **Phòng công chứng số A**; Địa chỉ: Phường 12, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Hoàng Quảng Th**; sinh năm: 1973 (Giấy ủy quyền số 003/CC7) ngày 09/4/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 26/10/2013 tại Phòng công chứng số A, bà và ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T có ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền này là tài sản chung của bà và ông Phạm Thành C. Bà đã giao đủ số tiền này cho ông H1, bà T.

Ông H1, bà T có năn nỉ bà mua lại nhà, đất trên. Bà có nói với họ nếu muốn mua lại thì bà cũng đồng ý nhưng giá thì phải tính vào thời điểm mua lại và bà có viết "Tờ cam kết" ngày 26/10/2013 có nội dung xác định là bà có mua nhà đất tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B của ông H1, bà T, được Phòng công chứng số A chứng thực. Tại tờ giấy này bà cam kết cho ông H1 mua lại nhà, nếu sau 3 tháng kể từ ngày 26/10/2013 ông H1 không mua lại thì bà sẽ đăng bộ.

Đợi mãi nhưng ông H1, bà T không mua lại nhà, đất này nên bà tiến hành thủ tục đăng bộ và ngày 23/6/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bđã cập nhật biến động việc chuyển nhượng này cho bà.

Mãi đến ngày 28/12/2016 bà có tìm ông H1, bà T yêu cầu họ giao nhà cho bà thì họ năn nỉ xin ở lại và hẹn đến tháng 01 năm 2017 sẽ mua lại nhà đất này. Vì trước đây hai bên là chỗ thân tình nên vợ chồng bà cũng đồng ý. Ông H1 có viết "Tờ cam kết", nội dung xác định có bán cho bà nhà, đất này và đã nhận đủ tiền vào ngày 26/10/2013, hứa sẽ mua lại nhà, đất này vào tháng 01 năm 2017 theo giá thời điểm hiện tại nhưng cuối cùng cũng không thực hiện.

Do đó bà làm đơn khởi kiện yêu cầu họ phải giao nhà, đất trên cho bà theo đúng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/10/2013 mà bà và vợ chồng ông H1 bà T đã ký kết tại Phòng công chứng số A.

Ông H1, bà T cho rằng chỉ vay tiền của bà 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất 4%/tháng chứ không bán nhà, đất Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà thì bà không đồng ý. Bà đề nghị họ phải đưa ra chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này của mình. Nếu như ông H1, bà T cho rằng chỉ vay tiền của bà thì tại sao lại viết tờ cam kết nêu trên. Phía ông H1, bà T cũng cho rằng từ khi nhận tiền đến nay chưa trả lãi cho bà một đồng nào. Trên thực tế có ai cho vay từ năm 2013 cho đến ngày khởi kiện (Tháng 5 năm 2017) mà chưa nhận được một đồng tiền lãi nào hay không. Lời trình bày này của ông H1, bà T là không có căn cứ. Bà đề nghị Tòa án xem xét.

Trường hợp ông H1, bà T có thiện chí giải quyết tranh chấp, bà đề nghị ông H1 bà T giao trả cho bà và ông Phạm Thành C số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền chênh lệch giá là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) từ năm 2013 đến nay, tổng cộng là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực vì hiện tại giá nhà, đất đang tăng so với thời điểm năm 2013. Theo đó, bà sẽ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/10/2013 ký tại Phòng công chứng số A.

Bị đơn ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T trình bày:

Ông, bà thừa nhận vào ngày 26/10/2013 ông, bà có ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Trần Thị H tại Phòng Công chứng số A, giá trị hợp đồng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) nhưng thực chất ông bà chỉ vay tiền của bà H, lãi suất 4%/tháng. Trước đây ông bà có vay của người khác số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông bà vay của bà H 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất 4%/tháng để trả tiền lại cho người này. Từ ngày vay tiền bà H đến nay, ông bà chưa trả cho bà H khoản tiền lãi nào do làm ăn thất bại.

Quá trình tố tụng, ông bà cũng có thiện chí muốn hòa giải, thương lượng với bà H, bản thân ông bà cũng muốn trả lại tiền cho bà H và ông Phạm Thành C, nhưng hoàn cảnh trước đây chưa cho phép, buộc lòng ông bà phải thất hứa với vợ chồng bà H. Nay phía bà H đã có thiện chí nhận số tiền 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng) để hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/10/2013 thì ông bà đồng ý. Ông bà thừa nhận chữ ký tại Tờ cam kết ngày 28/12/2016 do bà H cung cấp là chữ ký của ông bà. Ông bà có ký tên vào tờ giấy này nên không đề nghị Tòa án giám định chữ ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Thị Ngọc T trình bày:

Ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T là cha mẹ của các ông bà. Hiện tại các ông bà đang ở chung với ông H1, bà T trong căn nhà và đất tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với ông Phạm Hồng Th, bà Phạm Thị Ngọc K, bà Phạm Thị Ngọc H và các trẻ Phạm Lê H, Phạm Lê Bích T, Phạm Hồng N, Phạm Hồng Minh T, Phạm Lê Q, Phạm Lê Sơn H, Nguyễn Phước Đăng Kh, Nguyễn Phạm Xuân N. Ông Phạm Hồng Th, bà Phạm Thị Ngọc K, bà Phạm Thị Ngọc H vì bận công việc nên không đến Tòa án được.

Việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị H, ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T các con cháu trong gia đình không có liên quan nên các ông bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thành C trình bày:

Ông và bà Trần Thị H là vợ chồng. Ngày 26/10/2013 bà H có mua nhà, đất tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T với giá là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên có đến Phòng Công chứng số 7 để ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/10/2013. Ngày 23/6/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã cập nhật biến động việc chuyển nhượng này nhưng bà H vẫn chưa nhận được nhà vì ông H1 bà T chưa giao, đồng thời nhiều lần ông H1 bà T ngỏ ý muốn mua lại căn nhà trên. Hai bên thoả thuận khi nào ông H1, bà T có tiền thì ông và bà H sẽ bán lại nhà và đất trên theo giá tại thời điểm giao dịch lại. Tuy nhiên, ông H1 bà T cứ hứa hẹn và cam kết sẽ giao nhà hoặc sẽ mua lại nhà nhưng vẫn không thực hiện. Do đó bà H khởi kiện yêu cầu ông H1, bà T phải giao căn nhà và đất trên theo đúng hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 26/10/2013 đã ký kết tại Phòng Công chứng số A.

Số tiền bà H sử dụng để nhận chuyển nhượng nhà đất trên của ông H1, bà T là tài sản chung của ông và bà H. Ông yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông H1, bà Tphảigiao nhà, đất trên cho bà H theo đúng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng đã ký kết.

Trường hợp ông H1, bà T có thiện chí giải quyết tranh chấp, ông cũng thống nhất với phương án là ông H1 bà T giao trả cho ông và bà H số tiền 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng) vì hiện tại giá nhà đất đang tăng so với thời điểm năm 2013. Theo đó, bà H sẽ thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/10/2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng T, bà Phạm Thị Ngọc K, bà Phạm Thị Ngọc H mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không thể hiện có ý kiến, yêu cầu trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Phạm Lê H, trẻ Phạm Lê Bích T, trẻ Phạm Lê Q, trẻ Phạm Lê Sơn H có đại diện hợp pháp là bà Lê Thị T và bà T có lời trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Phạm Hồng N, trẻ Phạm Hồng Minh T có đại diện hợp pháp là bà Phạm Thị Ngọc T và bà Phạm Thị Ngọc T có lời trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Nguyễn Phước Đăng K, trẻ Nguyễn Phạm Xuân N có đại diện hợp pháp là bà Phạm Thị Ngọc K. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà K vắng mặt nên không thể hiện có kiến, yêu cầu trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số A có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng Quảng T trình bày:

Phòng Công chứng số A đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/10/2013 giữa bà Trần Thị H, ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T phù hợp với trình tự, thủ tục và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai đề ngày 27/8/2018, ông Trần Văn Đ đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Phần nhà, đất tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Bcấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đấ ở số hồ sơ gốc 1158/2008/UB-GCN ngày 10/6/2008 cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T.

Ngày 23/6/2015 tại Trang 04 của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1158/2008/UB-GCN ngày 10/6/2008, số biến động 27595.003415.CN.VP do Văn phòng đăng ký đất huyện Bthực hiện, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bphát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị H và ông Phạm Thành C số tiền 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T giao nhà, đất tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng số A chứng thực ngày 26/10/2013. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Đối tượng tranh chấp trong vụ án là nhà, đất tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn có nơi cư trú tại huyện Bình Chánh. Theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Bcó thẩm quyền giải quyết.

[2] Căn cứ kết quả xác minh của Công an thị trấn Tân Túc thì tại địa chỉ Khu phố 2 thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện có 16 nhân khẩu thường trú gồm: ông Phạm Văn H1, trẻ Phạm Lê Sơn H, trẻ Nguyễn Phước Đăng Kh, trẻ Phạm Lê Q, ông Phạm Hồng T, trẻ Phạm Hồng Minh T, trẻ Phạm Hồng N, trẻ Phạm Lê H, trẻ Phạm Lê Bích T, bà Phạm Thị Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc K, bà Phạm Thị Ngọc T, ông Phạm Ngọc S, bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Bạch T, trẻ Nguyễn Phạm Xuân N. Do đó, ngoài việc xác định ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T tham gia tố tụng vụ án này với tư cách bị đơn, thì Tòa án đưa những người còn lại nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Tòa án nhân dân huyện Bcũng đã thực hiện các thủ tục tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, C khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho bà Phạm Thị Ngọc K, bà Phạm Thị Ngọc H, ông Phạm Hồng T

theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay các đương sự này vẫn vắng mặt. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà K, bà H và ông T là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trẻ Phạm Lê Sơn H, trẻ Phạm Lê H, trẻ Phạm Lê Bích T, trẻ Phạm Lê Q có đại diện hợp pháp là bà Lê Thị T có mặt tại phiên tòa; Trẻ Phạm Hồng Minh T, trẻ Phạm Hồng N có đại diện hợp pháp là bà Phạm Thị Ngọc T có mặt tại phiên tòa là phù hợp với khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trẻ Nguyễn Phước Đăng K, trẻ Nguyễn Phạm Xuân N có đại diện hợp pháp là bà Phạm Thị Ngọc K. Bà Kiều mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bà K là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Trần Hoàng Quảng Thiên, ông Trần Văn Đ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án này. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, ông Đ là phù hợp với khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Xét, Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa bà Trần Thị H, ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T được Phòng Công chứng số A chứng thực ngày 26/10/2013 (Số C chứng: 24078, Quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD) thực hiện đúng và đầy đủ theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

[3.2] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn xác định đã giao, nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/10/2013. Tuy nhiên, nguyên đơn chưa nhận được nhà, đất chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp.

[3.3] Tại "Tờ cam kết" ngày 28/12/2016 của ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T do bà Trần Thị H cung cấp, có nội dung như sau:

"*Hôm nay ngày 28/12/2016*
Tôi Phạm Văn H1, SN 1957
Vợ tôi Nguyễn Thị Bạch T, SN 1959
Hiện ngụ: KP2, huyện B, TPHCM
Nguyên tôi có bán toàn bộ căn nhà và đất cho ông Phạm Thành C và bà Trần Thị H (đứng tên) hiện ngụ P12 Q. A có ký C chứng số A ngày 26/10/2013 tiền mua nhà tôi đã nhận xong ngày 26/10/2013. Từ đó tôi có nhu cầu mua lại đất ở và căn nhà này theo giá thời điểm ông C và bà H bán lại. Từ đó cho đến nay tôi mượn nhà của bà H và ông C để ở. Tôi có hứa mua lại nhưng hứa hoài

không mua được, lý do người mượn tiền tôi chưa có trả. Nay tôi làm cam kết này hứa với vợ chồng ông C qua tết tây đầu tháng 01/2017 tôi sẽ mua lại theo giá ông C bán…

Người cam kết

(Đã ký và ghi tên Phạm Văn H1 Nguyễn Thị Bạch T) ".

Ông H1 bà T xác nhận có ký tên vào tờ giấy cam kết ngày 26/10/2013 nêu trên nên không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của mình.

Và tại "Tờ cam kết" ngày 26/10/2013 của bà Trần Thị H do ông H1 và bà T cung cấp, có nội dung như sau:

"*Tôi Trần Thị H. Sinh năm 1961*

Hiện ở Phường 12 Quận A

Tôi có mua 01 phần nhà DT 129,9m^2

của ông Phạm Văn H1

TT. T, Huyện B

Có ký tại C chứng số A ngày 26/10/2013

Tôi cam kết trong thời gian 03 tháng kể từ ngày mua cho ông H1 mua lại. Sau 3 tháng ông H1 không mua lại tôi sẽ đăng bộ và ông H1phảigiao nhà cho tôi

Ngày 26/10/2013

(Đã ký và ghi tên Trần Thị H)".

Bà H xác định đây chính là chữ viết và chữ ký của bà nên không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký và chữ viết của mình.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung của 02 tờ cam kết này lại một lần nữa khẳng định việc bà H, ông H1, bà T mua bán chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ thị trấn T, huyện Blà có thật, việc giao số tiền 1.500.000.000 đồng cũng đã hoàn tất vào ngày 26/10/2013, bị đơn chưa thực hiện việc giao nhà, đất cho bà H vì muốn mua lại, đồng thời cam kết nếu không mua lại nhà đất thìphảigiao nhà.

[3.4] Bị đơn cho rằng trên thực tế không có việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ thị trấn T, huyện B mà thực chất chỉ vay số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) của bà H, lãi suất 4%/tháng. Lời khai này của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận. Bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này là có cơ sở. Căn cứ khoản 2 và 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh thì lời trình bày này của bị đơn là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[3.5] Xét thấy, việc giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị H và ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T là có thật, phù hợp với quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện của hai bên nên có hiệu lực pháp luật.

[3.6] Tại phiên tòa, bà H ông H1 và bà T đều xác định không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa bà Trần Thị H, ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T đã được Phòng Công chứng số A chứng thực ngày 26/10/2013 (Số C chứng: 24078, Quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD). Bà H, ông C, ông H1, bà T thống nhất hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông H1 và bà T sẽ liên đới trả lại cho bà H và ông C số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền chênh lệch giá từ năm 2013 đến nay là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng), tổng cộng là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận của bà H, ông C, ông H1 và bà T, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và buộc ông H1, bà T có trách nhiệm liên đới trả cho bà H, ông C là phù hợp.

[3.7] Đối với phần cập nhật biến động tại Trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1158/2008/UB-GCN ngày 10/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B cập nhật biến động vào ngày 23/6/2015, số biến động 27595.003415.CN.VP là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa các đương sự thống nhất hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa bà Trần Thị H, ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T được Phòng Công chứng số A chứng thực ngày 26/10/2013 (Số C chứng: 24078, Quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD). Do đó cần hủy phần cập nhật biến động này nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 và bà T.

[3.8] Bà Trần Thị H và ông Phạm Thành C đang giữ 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1158/2008/UB-GCN ngày 10/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Bcấp cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T, 01 Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 08/7/2008, 01 Bản chính bản vẽ ngày 18/01/2008. Do đó bà H và ông C có trách nhiệm giao trả lại các giấy tờ này cho ông H1 bà T.

[4]. Về chi phí đo đạc, định giá: Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đầy đủ cho cơ quan đo đạc, định giá.

[5]. Về án phí: Ông H1, bà T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2012/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 2 và 4 Điều 91; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 401, Điều 405, Điều 427, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H.

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Trần Thị H, ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T được Phòng Công chứng số 7 chứng thực ngày 26/10/2013 (Số C chứng: 24078, Quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD).

Buộc ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị H và ông Phạm Thành C số tiền 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Hủy phần cập nhật biến động ngày 23/6/2015, số biến động: 27595.003415 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1158/2008/UB-GCN ngày 10/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T.

3. Bà Trần Thị H và ông Phạm Thành C có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Bạch T các giấy tờ sau đây:

- 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1158/2008/UB-GCN ngày 10/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Bcấp cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T;

- 01 Bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 08/7/2008;

- 01 Bản chính bản vẽ ngày 18/01/2008.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiềnphảitrả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bênphảithi hành án cònphảichịu khoản tiền lãi của số tiền cònphảithi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đầy đủ cho cơ quan đo đạc, định giá.

5. Về án phí: Ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2012/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Bà Trần Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0033224 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, 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, ngườiphảithi 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.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi Nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (…)

Nguyễn Thị Ngọc Châu