TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 337/2018/DS-ST
Ngày 20 tháng 7 năm 2018
V/v "Hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Hương
2/ Ông Nguyễn Như Thủy

***Thư ký phiên tòa*:** ông Đào Tấn Sang – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7- Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Ngọc Châu - kiểm sát viên

Ngày 20/7/2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 21x/2009/TLST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2009 về việc "Hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà HTHĐ, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số XX đường C, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông NHN, sinh năm 1972; Địa chỉ: XX khu phố R, phường Đ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền ngày 01/10/2009)

2. Bị đơn: Bà ĐTG, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số XX (số mới XX) đường A, Phường U, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông NVM, sinh năm 1951

Địa chỉ: XX Lô M Chung cư E, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2017)

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

3.1 Ông PQH, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số XX đường T, Phường V, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông NAT, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số XX đường D, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: Số XX đường L, phường K, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông NSC, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số XX đường N, Phường Y, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông VNH, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số X đường H, Khu phố Z, Phường Z, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: Số mới XX đường H, Phường Z, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông VHH, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số XX Lô B, Khu chung cư F, Phường G, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh; Tạm trú: Số XX đường V, phường Q, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

3.6 Bà TTH, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số XX Lô B Chung cư I, Phường Z, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông NVH, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số XX, Đường AA (nay là đường L), phường T, Quận 7, TPHCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 18/7/2008, các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/12/2007 bà ĐTG có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (giấy tay) với bà HTHĐ để bán nhà đất có diện tích 160 m^2 (8 x 20) thuộc thửa XX, tờ bản đồ số XX phường O, Quận 7 với giá 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng bà HTHĐ đã đặt cọc cho bà ĐTG 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), số tiền 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng) còn lại hai bên thỏa thuận sẽ giao trong vòng 20 ngày. Do bận công việc gia đình nên ngày 13/12/2007 bà HTHĐ có gửi cho ông PQH 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) nhờ ông PQH chuyển cho bà ĐTG, việc gửi tiền cho ông PQH được thực hiện bằng ủy nhiệm chi tại ngân hàng SB. Tuy nhiên sau khi nhận tiền ông PQH lại yêu cầu bà ĐTG chuyển việc mua bán nhà qua tên ông PQH.

Tại đơn khởi kiện ngày 18/7/2008 bà HTHĐ yêu cầu bà ĐTG tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, số tiền còn lại 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) chưa thanh toán bà sẽ thanh toán cho bà ĐTG khi được nhận nhà và giấy tờ nhà.

Tại bản khai ngày 16/10/2009 ông NHN đại diện nguyên đơn yêu cầu: bà ĐTG và ông PQH cùng có trách nhiệm liên đới trả cho bà HTHĐ 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), đồng thời hủy hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà đất) ngày 08/12/2007.

* Tại các bản tự khai của bà ĐTG trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện bị đơn ông NVM trình bày:

Ngày 08/12/2007 bà HTHĐ và ông PQH có đến hỏi mua căn nhà không số nằm trên HTHĐ số XX phường O, Quận 7 với giá 1.200.000.000 đồng, nguồn gốc nhà bà ĐTG mua của ông NSC năm 2001 (nhà chưa có giấy tờ sở hữu).

Bà HTHĐ đặt cọc 250.000.000 đồng, bà HTHĐ và ông PQH hẹn 10 ngày sau sẽ thanh toán hết số tiền, đến ngày hẹn không thấy bà HTHĐ đến chỉ có ông PQH, bà ĐTG được biết và HTHĐ đi nước ngoài nên bà ĐTG đợi bà HTHĐ về ký tiếp hợp đồng mua bán.

Ngày 07/01/2008 tại khách sạn S đường P nối dài bà HTHĐ giao tiếp cho bà ĐTG số tiền 150.000.000 đồng và hẹn ngày 09/01/2008 bà ĐTG tới nhà ông PQH để làm giấy tờ mua bán, cùng đi với bà ĐTG là ông T, bà M người làm chứng. Tại nhà ông PQH, bà HTHĐ đồng ý để ông PQH đứng tên trên hợp đồng mua bán nhà và cấn trừ số tiền bà HTHĐ đã đặt cọc (bà HTHĐ giao cho ông PQH bản chính Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 08/12/2007 ký giữa bà ĐTG và và HTHĐ) nên bà ĐTG lập lại hợp đồng đặt cọc mang tên ông PQH, tiếp tục nhận từ ông PQH 950.000.000 đồng và giao toàn bộ giấy tờ nhà cho ông PQH, cùng ngày bà ĐTG đem 150.000.000 đồng đến trả cho bà HTHĐ tại khách sạn.

Về hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà đất) ngày 08/12/2007 được lập 03 bản trong đó bà HTHĐ giữ 02 bản (chỉ có bà ĐTG ký), bà ĐTG giữ 01 bản có cả hai bên ký. Nay bà HTHĐ khởi kiện đại diện bà ĐTG ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại bản tự khai ngày 13/11/2009 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông PQH trình bày:

Ngày 18/12/2007 bà ĐTG và ông có thỏa thuận mua bán căn nhà không số nằm trên HTHĐ số XX phường O, Quận 7 với giá 1.200.000.000 đồng. Cùng ngày ông đặt cọc cho bà ĐTG 250.000.000 đồng và ngày 08/01/2008 ông giao tiếp cho bà ĐTG số tiền 950.000.000 đồng và bà ĐTG giao đất cùng toàn bộ giấy tờ nhà cho ông, hai bên thỏa thuận mọi chi phí thủ tục hợp thức hoá nhà ông tự lo.

Về số tiền 800.000.000 đồng do bà HTHĐ chuyển khoản cho ông, ông xác nhận số tiền này bà HTHĐ trả cho ông là một quan hệ khác vì trước đó bà HTHĐ vay tiền của ông, số tiền này hoàn toàn không liên quan đến việc mua bán nhà giữa ông và bà ĐTG.

Tranh chấp giữa bà HTHĐ và bà ĐTG ông không có ý kiến ông là người đã thanh toán xong, căn nhà bà ĐTG bán cho ông nên thuộc quyền sở hữu của ông.

* Tại bản tự khai ngày 28/12/2009 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VHH trình bày:

Căn nhà không số nằm trên HTHĐ số XX phường O, Quận 7 ông mua của ông PQH với giá 1.500.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và nhà. Tranh chấp giữa bà HTHĐ và bà ĐTG ông không có ý kiến, yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt ông. Ông là người đã thanh toán xong nên căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của ông.

* Tại bản tự khai ngày 05/01/2012 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VNH trình bày:

Nhà không số nằm trên HTHĐ số XX phường O, Quận 7 ông mua lại của ai không nhớ, khoảng năm 1999 - 2001 ông mua bằng giấy tay và bán lại cho ông NSC, bà TTH. Tranh chấp giữa bà HTHĐ và bà ĐTG ông không có ý kiến, yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt ông.

* Tại bản tự khai ngày 29/10/2010 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NSC trình bày:

Ông là người đứng tên trên giấy tờ cho anh ruột NAT đối với nhà không số nằm trên HTHĐ số XX phường O, Quận 7. Việc giao dịch ông NAT tự chuyển nhượng, nhận tiền ông không biết gì. Tranh chấp giữa bà HTHĐ và bà ĐTG ông không có ý kiến, yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt ông.

* Tại bản tự khai ngày 26/10/2010 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NAT trình bày:

Ông là anh ruột của ông NSC là người trực tiếp bỏ tiền ra mua nhà không số nằm trên HTHĐ số XX phường O, Quận 7 nhưng để ông Châu đứng tên. Năm 2002 ông NSC ký tên bán nhà cho bà ĐTG ông là người nhận tiền và giao đất cho bà ĐTG. Tranh chấp giữa bà HTHĐ và bà ĐTG ông không có ý kiến, yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt ông.

* Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định, riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, riêng ông PQH, ông NVH, bà TTH người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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] Xét về thẩm quyền khởi kiện:

Căn cứ "Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà)" ngày 08/12/2007 và Ủy nhiệm chi số XX ngày 13/12/2007 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Căn nhà tranh chấp tại Quận 7, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 471 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại thời điểm năm 2009 bà HTHĐ cư trú tại Unit XX Equity Place, Canley Vale, NSW.2166 (Úc) nên Tòa án nhân dân Quận 7 đã ban hành Quyết định chuyển vụ án số 06/2009/QĐST-DS ngày 29/4/2009 và chuyển toàn bộ hồ sơ đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền. Sau đó bà HTHĐ trở về Việt Nam xác định là người Việt Nam, đang cư trú tại Quận 1 và yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 7 giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NAT, ông NSC, ông VNH, VHH, đại diện nguyên đơn ông NHN có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Bà TTH, ông NVH, ông PQH đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Để yêu cầu Tòa án giải quyết nguyên đơn có nộp cho tòa án bản photo "Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà)" ngày 08/12/2007 và photo Ủy nhiệm chi số XX ngày 13/12/2007.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn trình bày "Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà)" ngày 08/12/2007 có ghi: "Hợp đồng này lập thành 03 bản, bên a và bên b mỗi bên giữ 01 bản, người chứng giữ 01 bản" vậy có tất cả 03 hợp đồng. Thực tế bà HTHĐ giữ 02 bản (chỉ có bà ĐTG ký), bà ĐTG giữ 01 bản (có cả bà HTHĐ, bà ĐTG ký). Ngày 07/01/2008 bà HTHĐ giao thêm cho bà ĐTG 150.000.000 đồng vì vậy bà ĐTG đã ghi thêm vào mặt sau 01 tờ Hợp đồng đặt cọc (chỉ bà ĐTG ký) do bà HTHĐ giữ. Tại nhà ông PQH, bà HTHĐ đồng ý để ông PQH đứng tên trên hợp đồng mua bán nhà nên các bên thống nhất cấn trừ số tiền cọc của bà HTHĐ cho ông PQH và lập lại hợp đồng đặt cọc ông PQH đứng tên, ông PQH trả tiếp số tiền mua nhà còn lại 950.000.000 đồng. Việc mua bán nhà đã xong nên đã xé tờ "Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà)" ngày 08/12/2007 phía bà HTHĐ giữ (bà ĐTG nhặt lại tờ bị xé). Vậy số tiền 250.000.000 đồng tiền cọc không còn là của bà HTHĐ. Cùng ngày bà ĐTG đem 150.000.000 đồng đến khách sạn S trả cho bà HTHĐ, bà HTHĐ giao lại cho bà ĐTG bản gốc bà ĐTG có ký nhận thêm tiền phía sau, do đó bà ĐTG có tất cả 03 bản chính "Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà)" ngày 08/12/2007.

Ngày 08/7/2009 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bà ĐTG đã xuất trình bản chính Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà)" ngày 08/12/2007 (giữa bà HTHĐ và bà ĐTG có ghi nhận thêm 150.000.000 đồng) và Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà)" ngày 18/12/2007 (giữa ông PQH và bà ĐTG) để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối chiếu nhưng hiện nay bản chính Hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà)" ngày 08/12/2007 (giữa bà HTHĐ và bà ĐTG có ghi nhận thêm 150.000.000 đồng) đã bị thất lạc chưa tìm lại được, bà ĐTG còn lại hai bản chính đã đưa Hội đồng xét xử đối chiếu. Giao dịch mua bán nhà tuy không được chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng đã xong, bà HTHĐ dùng bản photo đi kiện là không đúng, bị đơn không chấp nhận.

Tại bản khai ngày 13/11/2009 ông PQH trình bày: số tiền 800.000.000 đồng do bà HTHĐ chuyển khoản cho ông là một quan hệ khác, không liên quan đến việc mua bán nhà giữa ông và bà ĐTG.

Bị đơn cung cấp địa chỉ của bà M và yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 mời bà M làm chứng, tuy nhiên tại địa chỉ bị đơn cung cấp bà M đã không còn cư trú nên Tòa án nhân dân Quận 7 không triệu tập được.

Để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn ngày 13/4/2018 Tòa án nhân dân Quận 7 ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 138/2018/QĐ-CCCC và Giấy triệu tập mời các bên đương sự đến để đối chất, văn bản được tống đạt hợp lệ cho đại diện nguyên đơn, bị đơn, ông PQH, tuy nhiên phía nguyên đơn không cung cấp bản chính cho tòa đối chiếu, các bên đương sự cũng không đến tòa để thực hiện đối chất. Theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự "tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp..." do nguyên đơn không cung cấp được bản chính chứng cứ, ông PQH không xác nhận số tiền bà HTHĐ chuyển khoản để thực hiện giao dịch mua nhà, đại diện bị đơn không xác nhận 250.000.000 đồng là của nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn chưa đủ chứng cứ làm cơ sở để chấp nhận yêu cầu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận theo quy định tại Nghị định 70-CP năm 1997 về án phí, lệ phí toà án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 273, Điều 471 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ quy định tại Nghị định 70-CP năm 1997 về án phí, lệ phí toà án;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà ĐTG và ông PQH có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà 1.050.000.000 đồng tiền mua bán nhà không số nằm trên HTHĐ số XX phường O, Quận 7.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà HTHĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 43.500.000 đồng (Bốn mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng) nhưng được cấn trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 14.100.000 đồng (Mười bốn triệu một trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0089XX ngày 11/8/2008 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà HTHĐ còn phải nộp 29.400.000 đồng (Hai mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng).

Báo cho bị đơn được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày toà niêm yết bản án tại địa phương

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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM ;
- Viện kiểm sát nhân dân Q7;
- Chi cục Thi hành án DS Q7;
- Mỗi đương sự;
- Lưu, hồ sơ, (Thư ký Sang)

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

Hoàng Thị Bích Thảo