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

Bản án số: 461/2019/DS-ST
Ngày: 16-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phùng Khánh Đào
2. Ông Nguyễn Xuân Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trúc Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 417/2018/TLST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2018 về ‘‘Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà’’ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Phương A – sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: 217 đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1/ Ông Trần Văn S - sinh năm 1964 (có mặt)

2/ Bà Đặng Sơn H – sinh năm 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 217 đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 144/5 đường Â, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Trưởng chi cục: Ông Nguyễn Hoàng C

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Tố A1 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/6/2019 bà Huỳnh Tố A1 có Đơn xin vắng mặt.

2/ Bà Hồ Thị Thu P – sinh năm 1989

Địa chỉ: 112/4A đường Đ, phường E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 08/4/2019 bà Hồ Thị Thu P có Đơn xin vắng mặt.

3/ Ông Trần Công T – sinh năm 1995

Địa chỉ: 217 đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/7/2019 ông Trần Công T có Đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 18/6/2018 của Nguyên đơn – bà Trần Phương A (sau đây gọi là Nguyên đơn) thì: Ngày 24/3/2018 giữa Nguyên đơn và ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H (sau đây gọi là Bị đơn) có ký hợp đồng mua bán nhà theo đó Bị đơn bán cho Nguyên đơn căn nhà 217 đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 450.000.000đ, Nguyên đơn đã thanh toán cho Bị đơn 200.000.000đ, 250.000.000đ còn lại hai bên thỏa thuận sẽ giao đồng thời với việc nhận nhà, giấy tờ nhà trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán. Từ khi hết hạn hợp đồng cho đến nay Bị đơn đã đưa ra nhiều lý do nhằm né tránh, không có thiện chí giải quyết vụ việc nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ngày 24/3/2015.

Bị đơn – ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H trình bày: Năm 2011 Bị đơn có làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 217 đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Hồ Thị Thu P với giá 1.500.000.000đ, Bị đơn đã nhận đã tiền của bà P, nhưng thực ra hai bên không mua bán nhà, đó chỉ là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay. Bị đơn thực nhận của bà P 1.300.000.000đ, tháng 2/2012 bà P đã tự đăng bộ sang tên, sự việc sau đó mới đưa ra tòa để giải quyết. Ngày 23/01/2015 TAND Thành phố H đã ra quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Bị đơn và bà P, bản án cũng quyết định bà P phải trả lại giấy tờ nhà cho Bị đơn, Bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho bà P 1.897.363125đ, sau khi hoàn tất nghĩa vụ trả tiền thì Bị đơn sẽ được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chuyển dịch quyền sở hữu. Do bà P chưa trả bản chính giấy chứng nhận nên Bị đơn chưa trả tiền cho bà P.

Ngày 24/3/2015, giữa Bị đơn và Nguyên đơn (là con gái của Bị đơn) đã làm hợp đồng mua bán nhà ở bằng giấy tay, theo thỏa thuận Bị đơn sẽ bán căn nhà trên cho Nguyên đơn với giá 450.000.000đ, Bị đơn đã nhận của Nguyên đơn

200.000.000đ. Với yêu cầu của Nguyên đơn, Bị đơn đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng, khi nào Bị đơn lấy được Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sẽ giao cho Nguyên đơn và nhận nốt số tiền còn lại.

Bà Huỳnh Tố A1 là Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đang tổ chức thi hành bản án số: 118/2015/DS-PT ngày 23/01/2015 của TAND Thành phố H, với nội dung: ‘‘Ông Trần Văn S và bà Đặng Sơn H phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Thu P số tiền 1.897.363.125đ; Kể từ ngày bà Hồ Thị Thu P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn S và bà Đặng Sơn H chưa thanh toán số tiền nói trên thì hàng tháng ông Trần Văn S và bà Đặng Sơn H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án; Bà Hồ Thị Thu P có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn S và bà Đặng Sơn H 01 (một) giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 53/2003 ngày 13/5/2003 của UBND quận B; Ông Trần Văn S và bà Đặng Sơn H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 53/2003 ngày 13/5/2003 cho phù hợp.’’

Hiện nay Chi cục thi hành án Dân sự quận B đã kê biên và đưa ra bán đấu giá theo Thông báo số: 987/2016/TB-VTA ngày 01/12/2016 của Công ty TNHH Dịch vụ án đấu giá V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hồ Thị Thu P trình bày: Nguyên đơn và Bị đơn đã ngụy tạo ra vụ án này để kéo dài việc cưỡng chế thi hành án của Chi cục thi hành án Dân sự quận B. Bà đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyên đơn và Bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Công T trình bày: Ông hiện đang cư trú tại nhà 217 đường N, Phường M, quận B, với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Huỳnh Tố A1, bà Hồ Thị Thu P, ông Trần Công T vắng mặt.

Nguyên đơn – bà Trần Phương A trình bày: Khi hai bên làm hợp đồng mua bán nhà ở Nguyên đơn không biết căn nhà 217 đường N, Phường M, quận B bà P đang đứng tên, đến năm 2017 Nguyên đơn mới biết việc này. Sau khi biết sự việc Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu Bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng Bị đơn không thực hiện nên Nguyên đơn mới khởi kiện lên Tòa. Nay Nguyên đơn

yêu cầu Bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 24/3/2015, Nguyên đơn sẽ trả 250.000.000đ còn lại cho Bị đơn.

Bị đơn – ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H trình bày: Khi làm hợp đồng mua bán nhà Bị đơn không nói cho Nguyên đơn biết việc bà P là người đang đứng tên sở hữu căn nhà vì khi đó Bị đơn cũng đang chuẩn bị tiền để thi hành án lấy lại giấy tờ nhà, do số tiền lãi phát sinh quá nhiều Bị đơn không có khả năng nên mới chưa thi hành được. Bị đơn đã nhận của Nguyên đơn 200.000.000đ nên vẫn muốn tiếp tục hợp đồng, với yêu cầu của Nguyên đơn, Bị đơn đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hợp đồng mua bán vô hiệu, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện ‘‘tranh chấp hợp đồng mua bán nhà’’ do Bị đơn có nơi cư trú tại quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết yêu cầu của Nguyên đơn thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn – bà Trần Phương A có mặt; Bị đơn – ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H có mặt.

Bà Huỳnh Tố A1 là Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chi cục thi hành án Dân sự quận B có Đơn xin vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hồ Thị Thu P, ông Trần Công T có Đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở ngày 24/3/2015 của Nguyên đơn:

Căn cứ theo thừa nhận của Nguyên đơn, Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì: Ngày 24/3/2015 hai bên làm giấy tay thỏa thuận về việc mua bán căn nhà 217 đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chính như sau: Bị đơn bán căn nhà trên cho Nguyên đơn với giá 450.000.000đ, ngay sau khi ký hợp đồng Nguyên đơn sẽ giao cho Bị đơn 200.000.000đ, đây là tiền cọc mua bán nhà, số tiền còn lại sẽ được thanh toán đủ cho Bị đơn bằng tiền mặt trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (tức đến trước ngày 24/4/2015) đồng thời với việc Nguyên đơn nhận nhà và toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà này từ Bị đơn; Giá mua bán trên không bao gồm các chi phí cho thực hiện thủ tục chuyển nhượng, mọi chi phí phát sinh trong quá trình này từ việc ký ký hợp đồng công chứng cho đến khi đăng bộ qua tên Nguyên đơn do Nguyên đơn chủ động thực hiện và chịu trách nhiệm, Bị đơn chỉ có trách nhiệm ký tên hợp đồng công chứng hay các văn bản liên quan nhằm hỗ trợ việc thực hiện thủ tục đăng bộ tài sản qua tên Nguyên đơn.

Căn cứ Bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 53/2003 do UBND quận B cấp ngày 13/5/2003 thì căn nhà 217 đường N, Phường 4, quận B hiện do bà Hồ Thị Thu P đứng tên theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 029724/HĐ-MBCN ngày 22/9/2011 do Phòng công chứng số 2 chứng nhận. Như vậy, ngày 24/3/2015 khi ký hợp đồng mua bán nhà ở thì Bị đơn không đứng tên sở hữu đối với căn nhà trên.

Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 quy định: ‘‘Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng …’’. Nên ngày 24/3/2015 hai bên chỉ làm giấy tay mua bán nhà ở, không công chứng hợp đồng mua bán nhà ở là không phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng mua bán nhà ở, Nguyên đơn không biết việc bà P là người đứng tên sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nhà 217 đường N, Phường M, quận B, đến năm 2017 mới biết việc này. Lời khai này của Nguyên đơn là không đúng bởi lẽ tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 238/2014/DS-ST ngày 29/8/2014 của TAND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án Dân sự Phúc thẩm số: 118/2015/DS-PT ngày 23/01/2015 của TAND Thành phố H đều xác định Nguyên đơn là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Nguyên đơn đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Chứng tỏ Nguyên đơn đã biết Bị đơn hiện không đứng tên sở hữu nhà, biết được hợp đồng mua bán nhà ở phải ra công chứng mà vẫn ký giấy tay thỏa thuận mua bán.

Từ những căn cứ, quy định trên Hội đồng xét xử có đủ sơ sở khẳng định hợp đồng mua bán nhà ở ngày 24/3/2015 giữa Nguyên đơn, Bị đơn đã ký vô hiệu, hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên căn cứ theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, xác định hợp đồng mua bán nhà ở ngày 24/3/2015 vô hiệu, Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn 200.000.000đ.

[7] Về địa điểm thi hành án: Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[8] Về án phí: Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/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, lệ phí Tòa án Nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp, Nguyên đơn còn được nhận lại 10.700.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải chịu 10.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; điểm c Khoản 1 Điều 217; Khoản 3 Điều 218; Điều 227; Điều 228; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 122; Điều 127; Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/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, lệ phí Tòa án;

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – bà Trần Phương A:

1.1 Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 24/3/2015 giữa bà Trần Phương A và ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H đối với căn nhà 217 đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2 Buộc ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Phương A 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2/ Về thời hạn thi hành án: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về địa điểm thi hành án: Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

4/ Về án phí: Bà Trần Phương A phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm được cấn trừ vào 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0008863 ngày 15/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Phương A còn được nhận lại 10.700.000đ (Mười triệu bảy trăm ngàn đồng) theo Biên lai tạm ứng án phí nêu trên.

Ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

5/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Phương A cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự Năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7/ Về quyền kháng cáo: Bà Trần Phương A, ông Trần Văn S, bà Đặng Sơn H có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Hồ Thị Thu P, ông Trần Công T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

8/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận :
-Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
-Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai Hương