

Bản án số: 333/2019/DS-PT

Ngày: 22/4/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán:

Ông Lưu Ngọc Thạch

Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1064/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4529/2019/QĐPT-DS ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Đức V**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 43/13 D, khu phố C, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 363/11/21 B, khu phố D, phường F, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.
(có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Đoàn Thị Bích Th**, sinh năm 1974. (Vắng mặt).

2/ Ông **Võ Văn T**, sinh năm 1979.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H; địa chỉ: 517 K, A, T, thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2018 (có mặt)

3/ Bà **Nguyễn Thị Hồng M**, sinh năm 1978. (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 363/11/21 B, khu phố D, phường F, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà **Võ Thị E**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 43/13 D, khu phố C, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Bà Hà có ông V đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền có công chứng số 00036895,

quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2017 của Văn Phòng công chứng Đàm Sen, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Võ Văn T

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2017 và bản tự khai, ông Trần Đức V, trình bày: Ngày 03/02/2016, Ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Đoàn Thị Bích Th có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà tại số 363/11/21 Đất Mới (nay là đường Bình Trị Đông), khu phố 4, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đ và bà Th với giá là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Đ, bà Th, đồng thời cũng đã nhận các giấy tờ liên quan của căn nhà và tiến hành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất từ vợ chồng ông Đ, bà Th sang tên ông, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 10/10/2016.

Do vợ chồng ông Đ, bà Th có nhu cầu thuê lại căn nhà trên nên ông đã đồng ý cho thuê. Đến khoảng tháng 5/2016 thì vợ chồng ông Đ, bà Th không tiếp tục trả tiền thuê nhà nên ông đòi lại nhà nhưng lúc này lại có người khác là ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng M đang ở trong nhà, còn vợ chồng ông Đ, bà Th đã bỏ đi đâu không rõ.

Trong quá trình tìm hiểu sự việc, thì ông T và bà My cung cấp cho ông hợp đồng thuê căn nhà trên cùng với hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông T, bà My với vợ chồng ông Đ, bà Th. Ông T và bà My yêu cầu ông phải trả số tiền 250.000.000 đồng mà ông Đ đã vay của vợ chồng ông T, bà My thì ông T và bà My mới trả nhà cho ông.

Nay, ông yêu cầu buộc vợ chồng ông Đ, bà Th cùng với ông T và bà My phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà tại số 363/11/21 Đất Mới (nay là đường Bình Trị Đông), khu phố 4, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, mà ông đã mua của vợ chồng ông Đ, bà Th. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Ông Đ cùng bà Th với ông T và bà My đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần đến Tòa để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông V với ông Đ. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ lần thứ hai, yêu cầu ông Đ cùng bà Th với ông T và bà My có mặt để Tòa án tiến hành xét xử giải quyết việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa ông V với ông Đ nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Đ, bà Th, ông T và bà My.

Bà Võ Thị E, có ông V đại diện ủy quyền, trình bày: Vào năm 2016, bà có biết chồng bà là ông V có mua căn nhà tại số 363/11/21 Đất Mới (nay là đường Bình Trị Đông), khu phố 4, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Đ, bà Th. Nay, giữa đôi bên có tranh chấp, bà có ý kiến Tòa

án không triệu tập bà tham gia giải quyết vụ án vì toàn bộ quá trình mua bán nhà bà không có tham gia.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1064/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức V.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ cùng bà Đoàn Thị Bích Th với ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng M phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà số 363/11/21 Đất Mới (nay là đường Bình Trị Đông), khu phố 4, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có công chứng số 003537, quyền số 02 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2016 của Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Đức V ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đôi bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí DSST: Ông Nguyễn Văn Đ; bà Đoàn Thị Bích Th; ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng M, mỗi người phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Trần Đức V không phải chịu án phí DSST. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông V là 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000914 ngày 08/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/12/2018 ông Võ Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm thêm hướng bác yêu cầu của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng M trình bày: Yêu cầu sửa án sơ thẩm do quá trình giải quyết vụ án Tòa án không triệu tập ông T, bà My lại xét xử vắng mặt, yêu cầu ông Đ phải trả cho vợ chồng ông T 250 triệu đồng thì vợ chồng ông T giao nhà.

- Nguyên đơn không có ý kiến tranh luận

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần án phí buộc cá nhân bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân quận Bình Tân xét xử sơ thẩm vào ngày 19/11/2018 đến ngày 20/12/2018 ông Võ Văn T có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Đức V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T, Nguyễn Thị Hồng M có mặt và bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đều có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Bích Th đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T kháng cáo trình bày: Ông Võ Văn T là người thuê nhà 363/11/21 Đất Mới (nay là đường Bình Trị Đông), khu phố 4, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn Đ và bà Đoàn Thị Bích Th theo hợp đồng vay tiền công chứng số 018759 ngày 21/12/2015 của Văn phòng công chứng Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng thuê nhà, không có công chứng chứng thực ngày 21/11/2015. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà My giao nhà cho ông V nhưng không buộc vợ chồng ông Đ, bà Th trả cho ông T, bà My 250.000.000 đồng là không đúng pháp luật.

Xét thấy, Ngày 03/02/2016, giữa ông V với vợ chồng ông Đ, bà Th có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tại số 363/11/21 Đất Mới (nay là đường Bình Trị Đông), khu phố 4, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), hợp đồng có công chứng số 003537, quyển số 02 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2016 của Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và ngày 10/10/2016 ông V đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cập nhật biến động sang tên (cập

nhật trang IV) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 767840 (số vào sổ cấp GCN: CH11384).

Ông V đã giao đủ tiền mua nhà cho phía ông Đ nhưng ông Đ và bà Th chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 03/02/2016. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu buộc ông Đ và bà Th cùng những người đang có mặt trong căn nhà là ông T và bà My phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà số 363/11/21 Đất Mới (nay là đường Bình Trị Đông), khu phố 4, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có công chứng số 003537, quyền số 02 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2016 của Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là đúng theo quy định tại Điều 451 của Bộ luật dân sự 2005.

Đối với kháng cáo của ông T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án đã triệu hợp lệ ông T, bà My là người thuê căn nhà nói trên đến Tòa án để làm bản tự khai, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng ông T, bà My vắng mặt không có lý do, không có đơn yêu cầu độc lập tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà cũng như Hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu liên quan đến hợp đồng thuê nhà giữa ông T, bà My và ông Đ, bà Th là đúng theo quy định tại Điều 201 và 202 Bộ Luật tố tụng dân sự. Để đảm bảo quyền lợi cho ông T và bà My, Tòa án cấp sơ thẩm đã giành quyền khởi kiện cho ông T, bà My được quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà bằng vụ kiện dân sự khác khi bà My, ông T có đơn khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Ngoài ra do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, buộc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch vì các bên tranh chấp hợp đồng mua bán nhà nên ông Đ phải chịu án phí trên trị giá hợp đồng mua bán nhà 500.000.000 đồng, ông Đ phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, cần sửa phần án phí dân sự sơ thẩm của bản án sơ thẩm. Do đó kháng cáo của ông T không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Võ Văn T không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

- Áp Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội..

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1064/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí dân sự sơ thẩm, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức V.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ cùng bà Đoàn Thị Bích Th với ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng M phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà số 363/11/21 Đất Mới (nay là đường Bình Trị Đông), khu phố 4, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có công chứng số 003537, quyền số 02 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2016 của Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Đức V ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đôi bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí là 24.000.000 đồng (hai bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Đức V không phải chịu án phí DSST. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông V là 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000914 ngày 08/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Văn T không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0030786 ngày 20/12/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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”.

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 Tân;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu

