

Bản án số: 760/2017/DS-PT

Ngày: 23/8/2017

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Dương Tuấn Vnh**

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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:
Ông **Hồ Văn Cẩm** – Kiểm sát Viên.

Ngày 23/8/2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 273/2017/TLPT-DS ngày 12/7/2017 về Vệc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 176/2017/DS-ST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận 8 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1539/2017/QĐ-PT ngày 19/7/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4432/2017/QĐ-PT ngày 07/8/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trương Quốc H**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Z**, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông HASAN MO, sinh năm 1984 (có mặt)

2. Bà AM, sinh năm 1986 (vắng mặt)

3. Ông ABDUL MA, sinh năm 1990 (vắng mặt)

4. Bà FATIMABI V, sinh năm 1991 (vắng mặt)

5. Trẻ SORY D, sinh năm 2005 (vắng mặt)

6. Bà HAZRA B, sinh năm 1953 (vắng mặt)

7. Trẻ D, sinh năm 2015 (vắng mặt)

8. Bà Mã Thị Ngọc D, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật của trẻ D và SORY D: Ông HASAN MO và bà Mã Thị Ngọc D (có mặt)

9. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện ngày 19/9/2016 của nguyên đơn ông Trương Quốc H và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc S như sau:

Ngày 18/12/2009 bà Nguyễn Thị Mỹ D là vợ ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Z có ký 02 (hai) hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng công chứng số 22936/HĐ-MBN ngày 18/12/2009 bà Z đồng ý bán cho bà D căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng. Hợp đồng công chứng số 22935/HĐ-MBN ngày 18/12/2009 bà Z đồng ý bán cho bà D căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thỏa thuận là 600.000.000 đồng.

Bà D đã giao tiền nhà đầy đủ cho bà Z, hai bên có lập giấy nhận tiền. Trong hợp đồng thỏa thuận, bên bà Z phải giao nhà ngay sau ký hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi công chứng xong bên bà Z không giao nhà mà xin gia hạn 03 tháng đến ngày 18/3/2010 sẽ giao, có lập giấy cam kết.

Đến năm 2011 vợ chồng ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ D hoàn tất thủ tục và đứng tên hai căn nhà nói trên nhưng đến nay bên bà Z vẫn trì hoãn việc giao nhà, nên ông H khởi kiện.

Ông H nhiều lần nhắc nhở, đòi bà Z phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà nhưng bà Z không thực hiện.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu bà Z phải thực hiện nghĩa vụ giao 02 nhà đất trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thời gian cho lưu cư là 01 tháng. Vì hiện nay bên gia đình bà Z vẫn có nhà khác để ở, sát cạnh căn nhà này, nên không chấp nhận thời gian lưu cư lâu hơn.

Ngày 24/2/2017 ông H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là: “Yêu cầu bà Z bồi thường thiệt hại đối với lợi ích gắn liền với Việc sử dụng, khai thác căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thời gian từ 18/12/2009 đến nay là

800.000.000 đồng”.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Z trình bày:

Bà thừa nhận là đúng về toàn bộ những hợp đồng công chứng như ông H khởi kiện cũng như lời trình bày của ông S là người đại diện. Tuy nhiên thực chất đây là hợp đồng vay tiền, bà ký tên cũng chỉ nhằm mục đích vay tiền chứ không phải mua bán nhà. Do bà cần tiền để làm ăn nên bà vay số tiền trên của ông H. Bà có Vết cam kết giao nhà nhiều lần cũng nhằm mục đích được trả dần để giữ lại căn nhà. Nay bà có nguyện vọng xin trả dần lại tiền vốn cho ông H để gia đình bà có chỗ ở.

Hiện trong nhà có các con cháu bà đang cư trú gồm: HASAN MO, AM, ABDUL MA, FATIMABI V, HAZRA B, Mã Thị Ngọc D và 02 trẻ SORY D, D.

Căn nhà từ lúc mua bán đến nay không có thay đổi hiện trạng hay sửa chữa gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan HASAN MO, AM và FATIMABI V có mặt tại phiên Tòa sơ thẩm trình bày:

Ông bà là con ruột của bà Nguyễn Thị Z, cha là MO SALIP đã chết. Ông bà thừa nhận do hai căn nhà đã bán nằm sát cạnh nhau nên cả gia đình sống trong hai căn nhà này từ trước đến giờ. Việc mua bán nhà là do bà Z thực hiện, các ông bà không biết và cũng không có ý kiến.

Nay các ông bà đồng ý với lời trình bày của bà Z, đề nghị bên nguyên đơn cho thêm thời gian nữa để gia đình có cơ hội giữ lại căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D có ông Nguyễn Ngọc S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Hai căn nhà hiện nay bà D và ông H đứng tên. Bà D không có ý kiến khác.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc H.

Buộc bà Nguyễn Thị Z phải giao ngay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 403, tờ bản đồ số 7) cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ D. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 000550 ngày 14/01/2011 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Buộc những ông bà Nguyễn Thị Z, HASAN MO, AM, ABDUL MA, FATIMABI V, HAZRA B, Mã Thị Ngọc D và 02 trẻ SORYD, D (Hai trẻ này có

ông HASAN MO và bà Mã Thị Ngọc D là người đại diện hợp pháp theo pháp luật) phải rời khỏi và giao nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Quốc H và Nguyễn Thị Mỹ D.

Thời gian cho lưu cư là 01 (một) tháng, tính kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc H về: Yêu cầu bà Z bồi thường thiệt hại đối với lợi ích gắn liền với Việc sử dụng, khai thác căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thời gian từ 18/12/2009 đến nay là 800.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Các ngày 14/6/2017, 16/6/2017 bà Nguyễn Thị Z và bà Mã Thị Ngọc D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về Việc giải quyết vụ án.

Bị đơn và bà D kháng cáo xin cho thời gian 04 tháng để chuộc lại nhà, đồng ý chuộc lại nhà với giá 2.600.000.000 đồng.

Ông S đại diện nguyên đơn và bà D yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông HASAN MO thống nhất yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Những người khác vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và bà D, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn và bà D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bị đơn và bà D không có chứng cứ vay tiền, Vệc xin chuộc lại 02 căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.600.000.000 đồng không được phía nguyên đơn đồng ý.

Bị đơn đã ký các cam kết giao nhà hẹn ngày 01/12/2013 sẽ giao nhà nhưng không thực hiện cho đến nay.

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm phía bị đơn đều thừa nhận ký cam kết giao nhà nhưng không giao được vì cả gia đình đang ở tại đây, muốn giữ lại nhà trả lại tiền cho nguyên đơn.

Về mặt pháp luật các bên đã thực hiện đúng các quy định về mua bán nhà, bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã sang tên nhà nhưng chưa nhận được nhà do bên bị đơn cam kết giao nhà mà không thực hiện.

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn không đưa ra được chứng cứ gì mới, các bên không hòa giải được với nhau.

Do vậy kháng cáo của bị đơn và bà D không được chấp nhận.

Cần giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn và bà D phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 450, 451, 452 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 21 Pháp lệnh nhà ở năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Z và bà Mã Thị Ngọc D.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc H.

Buộc bà Nguyễn Thị Z phải giao ngay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 403, tờ bản đồ số 7) cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ D. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 000550 ngày 14/01/2011 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Buộc những ông bà Nguyễn Thị Z, HASAN MO, AM, ABDUL MA, FATIMABI V, HAZRA B, Mã Thị Ngọc D và 02 trẻ SORYD, D (Hai trẻ này có ông HASAN MO và bà Mã Thị Ngọc D là người đại diện hợp pháp theo pháp luật) phải rời khỏi và giao nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Quốc H và Nguyễn Thị Mỹ D.

Thời gian cho lưu cư là 01 (một) tháng, tính kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc H về: Yêu cầu bà Z bồi thường thiệt hại đối với lợi ích gắn liền với Việc sử dụng, khai thác căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thời gian từ 18/12/2009 đến nay là 800.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Z phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Trương Quốc H số tiền 18.200.000 đồng (Mười tám triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AD/2014/0001956 ngày 05/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Z và bà Mã Thị Ngọc D mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số AA/2016/0027473 và AA/2016/0027474 cùng ngày 16/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Bà Z và bà D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang