

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 277/2018/DS-PT

Ngày: 14/3/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà và chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**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: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch

Bà Phạm Thị Nhung

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - 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 Phan Văn Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
717/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 534/2017/DS-ST ngày 07/11/2017 của Toà
án nhân dân Quận M, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2018/QĐPT-DS ngày 08
tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
985/2018/QĐ-PT ngày 05/02/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Văn Ch**, sinh năm 1934

Địa chỉ: 4/27 tổ M, khu phố M, phường TL, Quận M, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Trần Chi D (có mặt), theo ủy quyền
số ngày 01/3/2018.

2. Bị đơn: Ông **Phan B**, sinh năm 1968

Địa chỉ: 212/317 Nguyễn Văn Ng, phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu L (có mặt), theo ủy quyền ngày 16/11/2015.

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

3.1. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1934

Địa chỉ: Số 4/27 tổ M, khu phố M, phường TL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Trần Chi D (có mặt), theo ủy quyền ngày 01/3/2018.

3.2. Bà **Nguyễn Thị Quỳnh N**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: A97 Lê Thị R, phường TA, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

3.3. **Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh nhà BNg.**

Địa chỉ trụ sở : A101 Lê Thị R, phường TA, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. **Văn phòng Công chứng TĐ** (vắng mặt)

Địa chỉ: 280A19 Lương Định C, phường AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự, nội dung vụ án như sau:

Ngày 05/8/2009, vợ chồng ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H và ông Phan B ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ 4/27 khu phố M, phường TL, Quận M, theo đó ông Ch và bà H bán cho ông B một phần căn nhà và diện tích đất tạm tính là 412,72m², bao gồm 105,84m² đất ở thuộc một phần trong 200m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9530 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 08/10/2003 và 306,88m² đất nông nghiệp bao quanh đất ở thuộc một phần trong 819m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01578/QSDĐ Q12 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 21/6/2000 cho ông Ch và bà H. Giá chuyển nhượng 5.300.000 đồng/m² đất thổ cư đã được công nhận chủ quyền. Do đất chuyển nhượng thuộc hai giấy chứng nhận khác nhau nên hai bên thỏa thuận bên bán có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở và nhập chung vào đất ở của Giấy chứng nhận số 9530 cấp ngày 08/10/2003, sau đó tách khuôn viên đất thỏa thuận mua bán để ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng.

Do diện tích đất thỏa thuận mua bán có một phần nằm trong quy hoạch lộ giới và hành lang bảo vệ rạch nên hai bên thỏa thuận sau khi chuyển mục đích phần đất trong khuôn viên chuyển nhượng được công nhận là đất ở tính giá 5.300.000 đồng/m², diện tích mua bán thuộc vi phạm lộ giới thì bên mua được quyền sử dụng, bên bán không tính tiền.

Cùng ngày 05/8/2009, hai bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán đối với nhà đất nêu trên, ông B đã giao 200.000.000 đồng tiền cọc. Cùng ngày 05/8/2009, ông Ch ký kết hợp đồng thuê Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Nhà BNg (gọi tắt là Công ty BNg) làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thức hoá và tách thửa.

Sau đó, ông B cho biết đã đo vẽ đất chuyển nhượng có diện tích 299m² được công nhận đất ở. Ông B đưa hợp đồng đặt cọc cho vợ chồng ông Ch có nội dung đặt cọc 600.000.000 đồng nên vợ chồng ông Ch ký tiếp hợp đồng đặt cọc với ông B ngày 27/10/2009.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Ch đã giao đất cho ông B diện tích 469,7m² theo bản đồ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 20/02/2014.

Ngày 26/12/2009, ông B giao thêm 400.000.000 đồng là đủ 600.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 31/12/2009 giao 200.000.000 đồng;

Ngày 03/04/2010 giao 100.000.000 đồng. Do công ty BNg làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa không đúng thời hạn theo hợp đồng dịch vụ dẫn đến ông B chậm giao tiền nên tháng 6/2010 ông Ch yêu cầu hủy hợp đồng dịch vụ với Công ty BNg. Tháng 8/2010, ông Ch yêu cầu ông B giao thêm tiền từ đó phát sinh tranh chấp.

Ông Ch khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 09/11/2016, ông Ch thay đổi yêu cầu đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009. Ông Ch hoàn trả ông B 900.000.000 đồng, ông B giao trả lại cho ông Ch 469,7m² đất.

Ngày 11/11/2016, ông Ch yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được Phòng Công chứng TĐ công chứng ngày 27/10/2009 do vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ch rút yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được Phòng Công chứng TĐ công chứng ngày 27/10/2009.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm ông Nguyễn Hữu L đại diện của bị đơn xác nhận việc ký các hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc mua bán một phần nhà đất tại địa chỉ 4/27 khu phố M, phường TL, Quận M, với vợ chồng ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H. Diện tích đất mua bán tạm tính khi ký hợp đồng là 412,72m², bao gồm 105,84m² đất ở thuộc một phần trong Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9530 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 08/10/2003 và 306,88m² đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01578/QSĐĐ Q12 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 21/6/2000. Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa được công nhận bao nhiêu sẽ xác định diện tích mua bán chính thức.

Ông B đã giao cho ông Ch (bên bán) tổng cộng là 1.500.000.000 đồng, cụ thể ngày 05/8/2009 giao 200.000.000 đồng (ký nhận trực tiếp vào hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009), giao 400.000.000 đồng ngay sau ngày ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2009 (không có chứng từ), ngày 26/12/2009 giao 600.000.000 đồng, ngày 31/12/2009 giao 200.000.000 đồng và ngày 03/4/2010 giao 100.000.000 đồng. Tiền mua bán là tiền riêng của ông B không liên quan đến bà N. Bà N với ông B không phải vợ chồng.

Ông Ch đã giao đất cho ông B diện tích 469,7m² và xin phép xây dựng cho ông B. Ủy ban nhân dân Quận M đã cấp Giấy phép xây dựng số 3221/GP-UBND ngày 26/7/2010 kèm theo bản vẽ xây dựng được Phòng Quản lý đô thị Quận M phê duyệt ngày 26/7/2010 đối với diện tích nhà đất chuyển nhượng, trong đó đã xác định ranh lộ giới. Sau khi có giấy phép xây dựng ông B đã xây dựng, làm móng nhà, đà kiềng, cột bê tông cốt thép, xây dựng tường rào xung quanh khuôn viên đất và trồng một số cây lâu năm.

Ông B cho rằng các bên đã thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, cụ thể: Ông B đã thanh toán tiền cho bên bán hơn 2/3 giá trị hợp đồng. Ông Ch đã giao đất cho ông B để đầu tư sửa chữa sử dụng như đã nêu trên. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, ông B yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009 giữa vợ chồng ông Trương Văn Ch và bà Lê Thị H với ông Phan B đối với nhà đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Đại diện Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Nhà BNg cho rằng:

Ngày 05/8/2009, ông Ch có ký hợp đồng dịch vụ thuê Công ty BNg làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thức và tách thửa, giá trị hợp đồng là 80.000.000 đồng, Công ty đã thực hiện công việc. Nếu có tranh chấp, yêu cầu ông Ch trả lại 40.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh N cho rằng:

Bà là vợ ông Phan B. Số tiền ông B đã giao ông Ch là 900.000.000 đồng, trong đó có 600.000.000 đồng là tiền của bà N. Bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H với ông Phan B.

- Văn phòng Công chứng TĐ trình bày như sau:

Việc công chứng hợp đồng đặt cọc giữa ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H với ông Phan B là hoàn toàn phù hợp theo quy định của Luật Công chứng. Việc tranh chấp giữa các bên liên quan về việc huỷ hợp đồng Công chứng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 534/2017/DS-ST ngày 07/11/2017 của Toà án nhân dân Quận M, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1.1. Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H với ông Phan B ngày 05/8/2009, thực hiện giao dịch vào các ngày 05/8/2009, 26/10/2009, 26/12/2009, 03/4/2010 vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trương Văn Ch và bà Lê Thị H phải trả lại cho ông Phan B số tiền đã nhận là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng và bồi thường do chênh lệch giá là 458.566.000 (bốn trăm năm mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng và 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng chi phí xây dựng trên đất, tổng số tiền phải trả là 1.558.566.000 (một tỷ, năm trăm năm mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng.

1.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án số tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.4. Ông Phan B phải giao trả cho ông Trương Văn Ch và bà Lê Thị diện tích đất 469,7m² thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 20/02/2014.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tranh chấp hợp đồng dịch vụ của Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Nhà BNg.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc được Phòng Công chứng ThĐ công chứng ngày 27/10/2009.

Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/11/2017, ông Phan B gửi đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Công nhận hợp đồng mua bán nhà chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009 giữa vợ chồng ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H với ông Phan B. Vì ông B đã thanh toán cho bên bán tổng cộng 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Ông Ch đã giao nhà đất mua bán cho ông B diện tích 469,7m². Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy phép xây dựng số 3221/GP-UBND ngày 26/7/2010 kèm theo bản vẽ xây dựng ngày 26/7/2010 đối với diện tích nhà đất chuyển nhượng. Ông B đã xây dựng, làm móng nhà, đà kiềng, cột bê tông cốt thép, xây dựng tường rào xung quanh khuôn viên đất và trồng cây lâu năm trên đất.

Tại phiên toà, ông Trương Văn Ch giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Phan B giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán chủ tọa phiên toà và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Về số tiền thanh toán, căn cứ các tài liệu chứng cứ do hai bên xuất trình thể hiện ông Phan B (bên mua) đã thanh toán cho bên bán tổng cộng 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng. Ông Ch (bên bán) đã giao đất cho ông B diện tích 469,7m². Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy phép xây dựng số 3221/GP-UBND ngày 26/7/2010. Ông B đã xây dựng, làm móng nhà, đà kiềng, cột bê tông cốt thép, xây dựng tường rào xung quanh khuôn viên đất và trồng cây trong khuôn viên đất. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009 giữa vợ chồng ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H với ông Phan B, vì các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan B gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại các điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Phan B (bên mua) yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009 về việc mua bán một phần nhà đất tại địa chỉ 4/27 khu phố M, phường TL, Quận M, giữa vợ chồng ông Trương Văn Ch và bà Lê Thị H với ông Phan B.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, bên mua và bên bán đều xác nhận ký các hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009 về việc mua bán một phần nhà đất tại địa chỉ 4/27 khu phố M, phường TL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích nhà đất mua bán tạm tính khi ký hợp đồng là 412,72m², bao gồm 105,84m² đất ở thuộc một phần trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9530 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 08/10/2003 và 306,88m² đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

01578/QSĐĐ Q12 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 21/6/2000 cho ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H. Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa được công nhận bao nhiêu sẽ xác định diện tích mua bán chính thức. Giá chuyển nhượng 5.300.000 đồng/m² đất thổ cư. Do nhà đất chuyển nhượng thuộc hai giấy chứng nhận khác nhau nên hai bên thỏa thuận bên bán có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở và nhập chung vào đất ở của Giấy chứng nhận số 9530 cấp ngày 08/10/2003, sau đó tách khuôn viên đất thỏa thuận mua bán để ký hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà đất và hợp đồng đặt cọc, ngày 05/8/2009 ông Ch ký hợp đồng thuê Công ty BNg làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị và tách thửa. Ngày 26/4/2010, Ủy ban nhân dân Quận M đã có Quyết định số 622/QĐ-UB chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị 472m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang số 0357/GCNQSĐĐ ngày 26/4/2010 đối với diện tích đất thỏa thuận mua bán. Ông Ch đã giao cho ông B diện tích đất mua bán 469,7m² và xin giấy phép xây dựng cho ông B. Ủy ban nhân dân Quận M đã cấp Giấy phép xây dựng số 3221/GP-UBND ngày 26/7/2010 kèm theo bản vẽ xây dựng được Phòng Quản lý đô thị Quận M phê duyệt ngày 26/7/2010 đối với diện nhà đất chuyển nhượng (trong đó đã xác định ranh lộ giới). Ông B đã xây dựng, làm móng nhà, đà kiềng, cột bê tông cốt thép, xây dựng tường rào xung quanh khuôn viên đất và trồng cây lâu năm trong khuôn viên đất.

[3] Về số tiền mua bán đã thanh toán. Ông B cho rằng đã thanh toán cho ông Ch (bên bán) tổng cộng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Phía ông Ch xác nhận ông B (bên mua) đã thanh toán tổng cộng 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng. Căn cứ tài liệu, chứng cứ do hai bên xuất trình thể hiện ông Phan B đã thanh toán cho bên bán tổng cộng 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng. Cụ thể, ngày 05/8/2009 giao 200.000.000 đồng (ký nhận vào hợp đồng đặt cọc), ngày 26/12/2009 giao 600.000.000 đồng, ngày 31/12/2009 giao 200.000.000 đồng và ngày 03/4/2010 giao 100.000.000 đồng.

Như vậy, ông B đã thanh toán cho ông Ch 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng.

[4] Xét thấy, hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009 về việc mua bán một phần nhà đất tại địa chỉ 4/27 khu phố M, phường TL, Quận M. Về hình thức hợp đồng chưa được công chứng theo quy định. Về nội dung hợp đồng, bên mua và bên bán đều đã thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng như đã nêu trên. Cụ thể:

- Ông Ch đã thuê Công ty BNg làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị và tách thửa đối với diện tích đất mua bán. Ngày 26/4/2010, Ủy ban nhân dân Quận M đã có Quyết định số 622/QĐ-UB chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị 472m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang số 0357/GCNQSĐĐ ngày 26/4/2010 đối với diện tích nhà đất thỏa

thuận mua bán. Ông Ch đã giao nhà đất mua bán cho ông B diện tích 469,7m². Ngày 26/7/2010, Ủy ban nhân dân Quận M cấp giấy phép xây dựng cho ông B. Ông B đã xây dựng, làm móng nhà, đà kiềng, cột bê tông cốt thép, xây dựng tường rào xung quanh khuôn viên đất và trồng cây lâu năm trong khuôn viên đất.

- Ông B đã thanh toán cho ông Ch (bên bán) 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng.

[5] Như vậy, các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng như đã nêu trên. Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Phan B, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2019 giữa vợ chồng ông Trương Văn Ch và bà Lê Thị H với ông Phan B. Diện tích nhà đất mua bán đã được bên bán giao cho ông Báu 469,7m² thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 20/02/2014. Trong đó, trừ diện tích nằm trong lộ giới: 28,72m x 2,92m + 13m x 5,6m = 156,66m² được xác định trong bản vẽ cấp phép xây dựng ngày 26/7/2010, ông Báu (bên mua) được sử dụng không phải thanh toán tiền theo hợp đồng thỏa thuận.

Diện tích nhà đất mua bán phải thanh toán tiền: 469,7m² – 156,66m² = 313,04 m². Ông B đã thanh toán cho ông Ch 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng theo giá thỏa thuận mua bán khi ký hợp đồng là 5.300.000 đồng/m², tương ứng với 207,5m². Ông B còn phải thanh toán cho ông Ch và bà H là 313,04m² - 207,5m² = 105,54m² x 8.000.000 đồng (giá do hội đồng định giá) = 844.320.000 (tám trăm bốn bốn triệu, ba trăm hai mươi ngàn) đồng sau khi bản có hiệu lực.

[6] Những phần khác của bản án sơ thẩm không liên quan đến việc xét kháng cáo Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Về án phí:

[7] Do sửa bản án sơ thẩm về nội dung nên sửa án phí sơ thẩm như sau:

- Ông Trương Văn Ch phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng.

- Ông Phan B phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền còn phải thanh toán cho ông Chua và bà Hường, án phí là 37.329.600 đồng.

- Ông B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Phan B.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 534/2017/DS-ST ngày 07/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận M.

3. Công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2009 về việc mua bán một phần nhà đất tại địa chỉ 4/27 khu phố M, phường TL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa vợ chồng ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị H với ông Phan B. Diện tích nhà đất mua bán là một phần căn nhà số 4/27 khu phố M, phường TL, Quận M và một phần diện tích đất đã được chuyển sang đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH00357 ngày 26/4/2010 của Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho ông Trương Văn Ch và bà Lê Thị H đã được bên bán giao cho ông Phan B là $469,7\text{m}^2 - 156,66\text{m}^2$ (nằm trong lộ giới) = $313,04\text{m}^2$ theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 20/02/2014.

4. Ông Phan B phải thanh toán cho vợ chồng ông Trương Văn Ch và bà Lê Thị H số tiền còn lại của hợp đồng là 844.320.000 (tám trăm bốn bốn triệu, ba trăm hai mươi ngàn) đồng sau khi bản có hiệu lực.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tranh chấp hợp đồng dịch vụ của Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Nhà BNg.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc được Phòng Công chứng TĐ công chứng ngày 27/10/2009 theo yêu cầu của ông Trương Văn Ch.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Văn Ch phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch 200.000 (hai trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp theo Biên lai số AA/2016/0023187 ngày 11/11/2016 của Chi cục Thi hành án Quận M. Hoàn trả cho ông Ch 15.694.000 (Mười lăm triệu, sáu trăm chín mươi bốn ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng án phí số 039619 ngày 26/8/2010 của Chi cục Thi hành án Quận M.

- Ông Phan B phải chịu án phí sơ thẩm 37.329.600 (ba mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi chín ngàn, sáu trăm) đồng.

- Ông Phan B không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông B 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 034848 ngày 20/11/2017 của Chi cục Thi hành án Quận M.

- Sung công quỹ 1.000.000 (một triệu) đồng do Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Nhà BNg đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AD/2014/0006940 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án Quận M.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người 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 tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận M;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí