

Bản án số: 704/2017/DS-PT
Ngày: 07-8-2017
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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Mai Trâm

Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Dung, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 02, 07 tháng 8 năm 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 150/2017/TLPT-DS ngày 05/5/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2017/DS-ST ngày 22/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1481/2017/QĐPT-DS ngày 13/7/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Ngọc Kim C**, sinh năm 1991, địa chỉ: Số 692/21/10/2 đường Đoàn Văn Bơ, Phường MS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Bá L**, sinh năm 1978, địa chỉ: 692/21/10/2 Đoàn Văn Bơ, Phường MS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2017, số công chứng 012374, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng Công chứng Quận 7 – Số 119 Nguyễn Thị Thập, phường TH, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Tống Thị Cẩm V**, sinh năm 1976, địa chỉ: Số 290D/14/5 đường Dương Bá Trạc, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đặng Quốc H**, sinh năm 1964, địa chỉ: Số 290D/14/5 đường Dương Bá Trạc, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà V và ông H: Ông **Đặng Minh T**, sinh năm 1981, địa chỉ: HTT, HN, Bình Định (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 20/01/2017, số công chứng 000790, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, Văn phòng Công chứng Quận T – Số 13 đường 817A Tạ Quang Bửu, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

4. Người làm chứng: Bà **Đào Thị TC**, sinh năm 1957, địa chỉ: Số 692/21/10/2 đường Đoàn Văn Bơ, Phường MS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Ngọc Kim C và người đại diện hợp pháp là ông Trần Bá L trình bày:

Ngày 25/7/2015, giữa bà Võ Ngọc Kim C và bà Tống Thị Cẩm V có ký Hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà địa chỉ KF23 Huỳnh Tấn Phát, phường TTT, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên chỉ lập văn bản ghi nhận việc mua bán nhà chứ không đi công chứng vì nhà này chưa hợp thức hóa, chưa được Nhà nước cấp giấy chủ quyền hợp lệ. Giá chuyển nhượng nhà đất là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Phương thức thanh toán: Đợt 1: ngay sau khi ký Hợp đồng bà C giao tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; Đợt 2: đến ngày 01/8/2015 thanh toán số tiền còn lại là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, bà C đã giao cho bà V số tiền cọc mua bán nhà như thỏa thuận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, vì tin tưởng nhau nên hai bên chỉ giao nhận trực tiếp mà không có lập biên bản giao nhận tiền. Tuy không có biên nhận về việc bà C đã giao cho bà V số tiền cọc mua bán nhà nhưng khi được mời lên giải quyết tranh chấp thì trong nội dung Biên bản hòa giải ngày 25/12/2015 tại Ủy ban nhân dân phường TTT, Quận BA và trong nội dung Bản tự khai ngày 08/7/2016 tại Tòa án nhân dân Quận T bà V đã thừa nhận là có nhận cọc của bà C là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Khi ký hợp đồng, bà V hứa sẽ ra sổ hồng và ra công chứng mua bán, giúp làm giấy tờ chủ quyền nhà cho bà C để bà C vay tiền ngân hàng thanh toán tiền mua nhà còn lại cho bà V. Nhưng đến ngày 01/8/2015, bà C đến nhà thì bà V không thực hiện đúng như thỏa thuận, không làm được chủ quyền nhà và nói phải đưa hết số tiền còn lại thì mới giao nhà. Do không làm được giấy tờ chủ quyền nhà, không vay được tiền của ngân hàng nên bà C không có tiền thanh toán tiền mua bán nhà còn lại cho bà V dẫn đến tranh chấp. Sau nhiều lần thương lượng, bà V nói khi nào bán được nhà cho người khác thì sẽ trả lại tiền cho bà C. Do bà V không trả lại tiền nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 25/7/2015 đối với căn nhà địa chỉ KF23 Huỳnh Tấn Phát, phường TTT, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Võ Ngọc Kim C và bà Tống Thị Cẩm V.

+ Yêu cầu bà Tống Thị Cẩm V trả lại cho bà C số tiền cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Tống Thị Cẩm V và người đại diện hợp pháp là ông Đặng Minh T trình bày:

Bà Tống Thị Cẩm V xác nhận ngày 25/7/2015, giữa bà và bà Võ Ngọc Kim C có ký hợp đồng mua bán căn nhà địa chỉ KF23 Huỳnh Tấn Phát, phường TTT, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh như nguyên đơn trình bày. Hai bên lập hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay, không có công chứng do nhà đất chưa có giấy tờ chủ quyền hợp lệ. Về số tiền cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng như nguyên đơn trình bày thì bà xác nhận chỉ nhận 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng, còn lại 55.000.000 (năm mươi lăm triệu) đồng là bà ghi nhận giấy nợ với bà Đào Thị TC là mẹ của bà C. Nội dung là bà TC ghi nợ bà V 55.000.000 (năm mươi lăm triệu) đồng để trả thay số tiền mua nhà mà bà C phải trả cho bà V. Việc ký nhận nợ này có lập giấy ghi nhận, nhưng hiện giờ bà đã bỏ thất lạc mất, chưa tìm thấy nên không cung cấp cho Tòa được. Các nội dung trong Biên bản hòa giải ngày 25/12/2015 tại Ủy ban nhân dân phường TTT, Quận BA và trong nội dung Bản tự khai ngày 08/7/2016 tại Tòa án nhân dân Quận T là có nhận tiền cọc của bà C 100.000.000 (một trăm triệu) đồng thì bà xác nhận là có khai như vậy. Nếu nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà thì bà cũng đồng ý. Nhưng bà không đồng ý trả lại số tiền cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng như nguyên đơn yêu cầu, vì do phía bà C vi phạm hợp đồng, đúng ra đến ngày 01/8/2015 bà C phải thanh toán số tiền còn lại là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng nhưng đến hạn mà bà C không giao tiếp số tiền còn lại là tự ý hủy việc mua bán nhà nên phải mất cọc. Căn nhà trên thực ra là nhà của bà TC, mẹ của bà C. Bà V mua của bà TC, sau đó bà V bán lại cho bà C, tất cả đều mua bằng giấy tay, không ai có chủ quyền đối với căn nhà này. Nguyên đơn không mua nhà nữa thì bị mất cọc theo như hợp đồng.

Trong hợp đồng có tên ông Đặng Quốc H là chồng bà V, nhưng ông H không ký tên do ông H đi vắng, không có mặt tại buổi làm việc mua bán nhà.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc Kim C.

- Hủy giao dịch mua bán nhà giữa bà Võ Ngọc Kim C và bà Tống Thị Cẩm V.

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/7/2015 giữa bà Võ Ngọc Kim C và bà Tống Thị Cẩm V đối với nhà đất tại địa chỉ KF23 Huỳnh Tấn Phát, phường TTT, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc bà Tống Thị Cẩm V có trách nhiệm thanh toán cho bà Võ Ngọc Kim C số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Thời hạn thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tống Thị Cẩm V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bà Võ Ngọc Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Võ Ngọc Kim C số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001550 ngày 07/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành như án đã tuyên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 27/3/2017, bị đơn bà Tống Thị Cẩm V có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án nhân dân Quận T xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

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

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 và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 80/2017/DS-ST ngày 22/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận T theo hướng xác định lại quan hệ tranh chấp là đòi tiền đặt cọc và đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà KF23 Huỳnh Tấn Phát, phường TTT, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Tống Thị Cẩm V chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đồng thời, hợp đồng cũng không tuân thủ quy định về mặt hình thức đối với giao dịch bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Căn cứ Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch mua bán nhà giữa hai bên nêu trên bị vô hiệu. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa

vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, nguyên đơn bà Võ Ngọc Kim C và bị đơn bà Tống Thị Cẩm V đều biết căn nhà trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà mà vẫn tiến hành mua bán, do đó các bên có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào là phù hợp.

Trong nội dung Biên bản hòa giải ngày 25/12/2015 tại Ủy ban nhân dân phường TTT, Quận BA và nội dung Bản tự khai ngày 08/7/2016 tại Tòa án nhân dân Quận T, bà V thừa nhận đã nhận số tiền do bà C trả từ hợp đồng mua bán nhà là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Sau đó, bà V chỉ thừa nhận là đã nhận của bà C số tiền 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng. Còn số tiền 55.000.000 (năm mươi lăm triệu) đồng là ghi nhận giấy nợ với bà Đào Thị TC là mẹ của bà C. Xét thấy lời trình bày của bà V là không thống nhất nhau. Đồng thời, bà Đào Thị TC trình bày tại phiên tòa là không có việc ký nhận nợ với bà V. Bà V và người đại diện hợp pháp cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh lời trình bày của mình. Do đó, cấp sơ thẩm xác định bà V đã nhận số tiền cọc từ hợp đồng mua bán nhà do bà C trả là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và buộc bà V có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Ngọc Kim C số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng nêu trên là phù hợp.

Tại đơn khởi kiện ngày 21/3/2016, nguyên đơn bà Võ Ngọc Kim C yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, buộc bà Tống Thị Cẩm V trả lại tiền cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và tiền lãi tính theo lãi suất của ngân hàng.

Đến ngày 07/6/2016, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 27/5/2015 đồng thời buộc bà Tống Thị Cẩm V trả lại tiền cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tổng số tiền nguyên đơn bà C yêu cầu bị đơn bà V phải có nghĩa vụ trả là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngày 23/6/2016, Tòa án nhân dân Quận T đã thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa bà Võ Ngọc Kim C và bà Tống Thị Cẩm V để giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn bao gồm: Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 27/5/2015 giữa bà Võ Ngọc Kim C và bà Tống Thị Cẩm V đồng thời buộc bà V trả lại tiền cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 03/11/2016, ngày 27/12/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Bá L là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông thay đổi yêu cầu, ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bà V trả số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Đối với yêu cầu buộc bà V phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng thì ông không yêu cầu nữa. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà đương sự đã rút là có sai sót nên sửa án sơ thẩm về vấn đề này là phù hợp.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án nhân dân Quận T giải quyết là không được chấp nhận.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tống Thị Cẩm V.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà nguyên đơn bà Võ Ngọc Kim C, có người đại diện hợp pháp là ông Trần Bá L đã rút về việc buộc bà Tống Thị Cẩm V phải bồi thường số tiền cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Hủy giao dịch dân sự là hợp đồng mua bán nhà lập ngày 25/7/2015, giữa bà Võ Ngọc Kim C và bà Tống Thị Cẩm V đối với nhà, đất tại địa chỉ KF23 Huỳnh Tấn Phát, phường TTT, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc bà Tống Thị Cẩm V có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Ngọc Kim C số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Thời hạn trả tiền là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tống Thị Cẩm V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bà Võ Ngọc Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Võ Ngọc Kim C số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AD/2014/0001550 ngày 07/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Tống Thị Cẩm V không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Tống Thị Cẩm V 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0027073 ngày 29/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 của 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;
- VKSND Q.8;
- TAND Q.T;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Ngọc Thương