

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **14/2019/DS-PT**

Ngày: 19-3-2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

*Các Thẩm phán:* Bà **Phạm Thị Xuân Đào**

**Ông Vũ Hồng Luyện**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Lê Quốc Bình** – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà **Vũ Thị Hồng Uyên** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Cao Văn M**, sinh năm 1969.

**Bà Nguyễn Thị A**, sinh năm: 1971.

Cùng địa chỉ: Số B, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông **Cao Văn T**, sinh năm: 1974.

**Bà Bùi Thị Như T**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: số D, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Nguyên đơn, bị đơn có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo án sơ thẩm;

**- Nguyên đơn ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị A trình bày:**

Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng S và bà Cao Thị Kim L thửa đất số 60, tờ bản đồ 57 xã H, diện tích là 446,10m<sup>2</sup> và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất có căn nhà của ông T, bà T đang ở.

Ngày 29/7/2014 vợ chồng ông T, bà T bán lại căn nhà trên cho vợ chồng ông bà với giá 430.000.000đ. Hai bên thỏa thuận giao tiền 02 lần, lần đầu vợ chồng ông T, bà T nhận trước 130.000.000đ và hai bên thảo thuận sau hai năm tính từ ngày 29/7/2016 vợ chồng ông bà sẽ trả số tiền còn lại là 300.000.000đ cho ông T, bà T.

Trong thời gian từ 29/7/2014 đến ngày 29/7/2016 ông T có gặp vợ chồng ông bà vay số tiền 90.000.000đ để sinh hoạt trong gia đình và có nói vợ chồng ông bà trả số tiền còn lại là 300.000.000đ.

Đến ngày 29/7/2016 vợ chồng ông bà có mang số tiền 210.000.000đ (300.000.000đ – 90.000.000đ ông T vay trước) thanh toán cho ông T bà T nhưng ông T bà T không nhận. Ông T, bà T đề nghị cho ở một, hai tháng để kiếm chỗ ở mới sẽ giao nhà cho vợ chồng ông bà. Nhưng đến nay quá thời hạn ông T, bà T không thực hiện đúng thỏa thuận.

Nay ông bà làm đơn đề nghị ông T, bà T thực hiện hợp đồng mua bán nhà trên. Ông bà đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho ông T, bà T.

**- Bị đơn ông Cao Văn T, bà Bùi Thị Như T trình bày:**

Nguồn gốc căn nhà đất ông T, bà T được bà Cao Thị Kim L là chị gái cho đất vào năm 2001, ông T, bà T xây dựng căn nhà này từ đó đến nay. Việc cho đất không có giấy tờ gì cả, chỉ cho bằng miệng.

Vợ chồng ông bà có mượn của vợ chồng ông M, bà A số tiền 130.000.000đ nhưng vợ chồng ông M, bà A buộc vợ chồng ông bà phải ký vào giấy bán nhà thì mới cho mượn. Vợ chồng ông bà nghĩ rằng là anh em ruột với nhau nên tin tưởng. Ngày 29/7/2014 Vợ chồng ông bà ký giấy bán nhà cho ông M, bà A có thời hạn 02 năm và có thỏa thuận nếu vợ chồng ông bà trả tiền trước ngày 29/7/2016 thì sẽ chấm dứt việc mua bán nhà, giấy bán nhà có chứng kiến ông Tâm, ông Mỹ.

Trong thời gian bà T đi lao động ở Nhật ông T có vay thêm 90.000.000đ. khi bà T đi lao động ở Nhật về thì vợ chồng ông bà có nói sẽ thanh toán hết số tiền vay lúc trước và hủy giấy mua bán nhà. Nhưng ông M, bà A nói vợ chồng ông bà vay tổng cộng là 220.000.000đ cộng thêm tiền lãi là 300.000.000đ và vợ chồng ông bà đồng ý.

Ngày 20/7/2016 trước thời hạn kết thúc hợp đồng mua bán nhà (29/7/2016) vợ chồng ông bà vay của đồng nghiệp công ty và rút từ ngân hàng 300.000.000đ và có mời chị ruột bà Cao Thị Kim L đến chứng kiến vợ chồng ông bà trả 300.000.000đ cho ông M, bà A. Vợ chồng ông bà có lập biên bản trả đủ số tiền có bà L, ông Tâm ký tên nhưng ông M, bà A giữ luôn biên bản đó.

Nay vợ chồng ông bà xác định đã thanh toán xong tiền vay cho ông M, bà A vì không quan tâm đến việc giấy trả tiền mà ông M, bà A đang giữ nên vợ chồng ông M bà A khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà vợ chồng ông bà không đồng ý.

Bản án sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B căn cứ vào:

- Căn cứ điều 451, 453 Bộ luật Dân sự 2005; Luật Nhà ở;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị A đối với ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Như T về việc “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà”.

Buộc ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Như T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 29/7/2014. Ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Như T phải giao căn nhà có kết cấu: mái tôn, cột gạch, tường gạch, nền gạch men, cửa sắt kính. Diện tích xây dựng 63,47m<sup>2</sup> và toàn bộ khuôn viên công, tường rào bao quanh có diện tích 130m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 4787/2018 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh B được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,8,9,18,1) cho ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị A.

Ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị A thanh toán số tiền còn lại là 210.000.000đ cho ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Như T.

Gia đình ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Như T hiện nay chưa có chỗ ở mới nên được lưu cư 03 tháng tính từ này bán án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn trên phải giao trả nhà ngay cho vợ chồng ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị A sử dụng.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá: buộc ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Như T phải trả lại cho ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị A số tiền 16.241.012đ.

Aùn phí DS-ST: Ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí là 10.500.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên Lai thu số 003627 ngày 09/02/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. B.

Ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Như T phải chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và án phí đối nghĩa vụ giao tài sản là 6.402.778đ.

Ngày 01/12/2018 bị đơn ông T, bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy giấy mua bán nhà ngày 29/7/2014.

Ngày 17/12/2018 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị số 408/QĐ/KNPT-P9 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

***Phát biểu của Đại diện VKS tham gia phiên tòa:***

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự đã được thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của VKS: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý đến khi lập biên bản nghị án, bỏ sót tư cách tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ. Quyết định sai phần án phí và chi phí tố tụng gây thiệt hại quyền lợi đương sự. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và một phần kháng cáo của bị đơn, hủy

toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà nhưng không cung cấp bản sao hoặc bản chính hợp đồng (mặc dù có nêu danh mục trong đơn khởi kiện), Tòa án chưa yêu cầu đương sự cung cấp mà vẫn thụ lý vụ án là vi phạm khoản 5 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng và việc thu thập chứng cứ:

Tài liệu chứng cứ thu thập thể hiện: Nguyên đơn khởi kiện và xác định thửa đất số 60 bản đồ 57 xã H có nguồn gốc do ông Nguyễn Hoàng S và bà Cao Thị Kim L chuyển nhượng cho ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị A theo hợp đồng chứng thực ngày 26/3/2015. Hợp đồng không có thông tin về nhà. Các đương sự đều thừa nhận nhà thuộc sở hữu của ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Như T. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu các đương sự cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh căn nhà này có từ khi nào. Nếu có trước khi ông S bà L chuyển nhượng cho ông M bà A thì khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận đối với căn nhà như thế nào? Có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông S bà L hay không để xác định tư cách tham gia tố tụng. Khi ông M bà A khởi kiện thì có vi phạm thỏa thuận đó không, có đủ điều kiện khởi kiện chưa. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ những thông tin trên mà giải quyết vụ án là chưa đủ cơ sở pháp lý. Cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ, tài liệu liên quan đến những người đang cư trú trong căn nhà tranh chấp để xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng của vụ án này nhằm đảm bảo quyền lợi của họ và đảm bảo cho việc thi hành án là bỏ sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định hiện tại, ngoài vợ chồng bị đơn còn có 4 người con đang cư trú trong căn nhà. Trong đó có 1 người con đã đủ 18 tuổi.

Ngoài ra, bị đơn xác định, căn nhà tranh chấp, bị đơn xây dựng từ năm 2001 do ông S bà L cho đất. Đất gắn liền căn nhà đã được vợ chồng bà L cho vợ chồng bị đơn. Thỏa thuận khi ông S bà L chuyển nhượng đất cho ông M bà A thì chỉ chuyển nhượng phần đất từ vách nhà trở ra. Do cấp sơ thẩm chưa đưa ông S bà L tham gia tố tụng nên chưa làm rõ được nội dung này nên chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án một cách chính xác.

[4] Về thủ tục tiến hành tố tụng: Biên bản công khai chứng cứ không liệt kê cụ thể các tài liệu chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ vụ án là vi phạm quy định của Điều 210 BLTTDS. Biên bản Nghị án không có phần Quyết định của HĐXX là không đầy đủ theo quy định tại Điều 264 BLTTDS.

[5] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm định giá đất không phải là tài sản tranh chấp trong vụ án này và buộc bị đơn chịu chi phí là không đúng.

[6] Về án phí: Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch cho nghĩa vụ giao trả tài sản là không đúng quy định tại Nghị quyết 326 của Quốc hội gây thiệt hại quyền lợi của bị đơn.

Do vậy có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn .

Bị đơn không phải chịu án phí DSPT.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

1. Hủy toàn bộ bản án thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn Cao Văn M, Nguyễn Thị A với bị đơn Cao Văn T, Bùi Thị Như T.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

3. Ông Cao Văn T, bà Bùi Thị Như T không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả ông T bà T mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 009815 ngày 03/12/2018 và biên lai thu số 003821 ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**\*Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

