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: 189/2020/DS-PT
Ngày: 23/3/2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Cán bộ 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 633/DSPT ngày 24/12/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 488/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 482/2020/QĐXXPT-DS ngày 11/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Phạm Viết T, sinh năm 1962;

2/ Bà Tạ Thu N, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: x, Ấp 3, xã P, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: A12/23 E1 đường số y, Ấp 2, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Bà Đào Thị Thu M, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 436A/79 đường x, Phường Âb, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Ngô Hữu E, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 480/46/3 y, Phường Âb, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đỗ Đăng F – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 17C x, Phường Âb, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/8/2018, ông F, bà N và bà M ký hợp đồng mua bán nhà số 575/10 X, phường V, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán trên hợp đồng công chứng là 1.500.000.000 đồng. Nhưng thực tế mua bán giá 6.500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc hứa giao kết ngày 13/4/2018. Hai bên đã thực hiện bàn giao nhà, bà M đã sang tên chủ quyền, nhưng bà M chỉ mới thanh toán cho nguyên đơn 6.300.000.000 (sáu tỷ ba trăm triệu đồng), bà M còn nợ của nguyên đơn 200.000.000 đồng đến nay chưa trả vì theo thỏa thuận sau khi bà M hoàn tất thủ tục sang tên chủ quyền thì mới thanh toán số tiền còn nợ nhưng sau khi sang tên cho bà M xong bà M không thanh toán số tiền còn lại. Vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, cộng tiền lãi phát sinh tính từ ngày bà M hoàn thành thủ tục sang tên cho đến khi xét xử sơ thẩm 9%/ năm.

Ngày 24/9/2019, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, rút một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi.

Tại biên bản hòa giải ngày 19/8/2019, bị đơn trình bày:

Thừa nhận số tiền mua bán nhà 575/10 X, phường V, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng như nguyên đơn trình bày. Bà M đã giao cho nguyên đơn số tiền 6.300.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu) bà M chưa thanh toán cho nguyên đơn do hai bên thỏa thuận với giá tiền mua bán 6.500.000.000 đồng thì nguyên đơn chịu trách nhiệm tiến hành thủ tục hợp thức hóa toàn bộ căn nhà, đất chưa được công nhận trên giấy chủ quyền đúng như thực tế là 3 tầng chứ không phải 1 tầng như trong giấy chứng nhận của ông T và bà N, đồng thời phải hợp thức hóa xin cấp quyền sử dụng đất phần đất phía sau nhà chưa được cơ quan nhà nước công nhận theo giấy chứng nhận khoảng 10m^2. Nhưng sau đó nguyên đơn không thực hiện được cam kết do bà N giả chữ ký hàng xóm nên không hợp thức hóa phần đất phía sau nhà được. Bên nguyên đơn chỉ hoàn công được phần nhà để ký chuyển nhượng cho bị đơn tại phòng công chứng nên bị đơn giữ lại 200 triệu đồng theo thỏa thuận để hợp thức hóa phần đất còn lại. Hiện nay bên bà N vẫn chưa hợp thức hóa phần đất phía sau nhà (phần đất gạch chéo trong giấy chứng nhận) nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đã nhận bàn giao nhà và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà số 575/10 X, Phường V, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án sơ thẩm số 488/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 105, 106,107, 401,430 và Điều 431 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 95, Điều 97 và Điều 98 Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ vào các Điều 8, 9, 12, 120, 121 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Đào Thị Thu M phải trả cho ông Phạm Viết T và bà Tạ Thu N số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn tính tiền lãi theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/8/2019.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đào Thị Thu M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Viết T và bà Tạ Thu N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T và bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2018/0017585 ngày 11/7/2019 và số tiền 412.500 đồng (bốn trăm mười hai ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/ 0017795 ngày 30/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 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.

4. Về thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ngày 08/11/2019, bị đơn là bà Đào Thị Thu M có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 488/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10.

Ngày 25/02/2020, đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bị đơn bà Đào Thị Thu M là ông Ngô Hữu E bổ sung "Ý kiến kháng cáo", yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số 09292 ngày 15-8-2018 là căn cứ pháp lý để hai bên thực hiện giao dịch mua bán, đã thể hiện rõ ràng cụ thể về đối tượng giao dịch trong đó có thỏa thuận đối với phần diện tích đất không được công nhận trên giấy chứng nhận. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Tòa án kiến nghị Chi cục thuế Quận 10 xem xét việc thu thuế thu nhập cá nhân do các đương sự khai báo thuế không đúng giá thực tế mua bán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" số 09292 ngày 15-8-2018 đối với căn nhà số 575/10 X, phường V, Quận L giữa bên bán là nguyên đơn với bên mua là bị đơn trong vụ án, thể hiện giá mua bán là 1.500.000.000 đồng nhưng cả hai bên đều thừa nhận giá mua bán thực tế là 6.500.000.000 đồng. Bên mua đã thanh toán 6.300.000.000 đồng, bên bán đã giao nhà và thủ tục chuyển quyền sở hữu đã hoàn tất cho bên mua. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng nay có tranh chấp.

[3] Xét thấy: "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" ngày 15-8-2018 do hai bên ký kết tại Điều 1 thể hiện cụ thể về đối tượng của hợp đồng đối với diện tích phần đất ở được công nhận tại giấy chứng nhận là 49,9m^2, trong đó ghi nhận nội dung: *"Tình trạng khác: Được thể hiện tại Giấy chứng nhận, hai bên biết rõ và cam kết thực hiện theo quy định pháp luật. Phần diện tích ngoài chủ quyền bên A (bên bán) đồng ý để bên B (bên mua) sử dụng hoặc tiến hành thủ tục để được công nhận quyền sử dụng"*. Hợp đồng này là căn cứ pháp lý để hai bên thực hiện giao kết đã xác lập đồng thời đã thể hiện rõ ràng thỏa thuận của hai bên đối với phần diện tích không được công nhận tại giấy chứng nhận (là phần gạch chéo trên giấy chứng nhận). Không có thỏa thuận nào thể hiện số tiền 200.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán là dùng để làm chi phí hợp thức hóa phần diện tích đất không được công nhận tại giấy chứng nhận.

[4] Về "Giấy biên nhận thanh toán" lập ngày 15-8-2018 có thể hiện nội dung về giá mua bán là 6.500.000.000 đồng, bên mua đã trả 6.300.000.000 đồng, *"còn lại 200.000.000 đồng đến khi hoàn thành thủ tục hóa giá nhà và đất ở như đã thỏa thuận thì bên mua nhà sẽ thanh toán lại số tiền còn lại cho tôi"*. Nội dung này thể hiện số tiền 200.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán được bên mua giữ lại để đảm bảo về thủ tục chuyển nhượng cho đến khi hoàn tất quyền sở hữu chuyển qua cho bên mua thì bên mua phải trả hết cho bên bán. Bị đơn cho rằng nội dung trên là cam kết dùng số tiền 200.000.000 đồng còn lại để hợp thức hóa diện tích đất khoảng 10m^2 không được công nhận trong giấy chứng nhận, là không có căn cứ và không phù hợp. Bị đơn không có cơ sở chứng cứ phù hợp pháp luật nào là lý do để từ chối thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu của nguyên đơn.

[5] Đối tượng của hợp đồng, giá cả và phương thức thanh toán, số tiền đã thanh toán và số tiền chưa thanh toán do hai bên xác lập và thực hiện là rõ ràng. Đáng lẽ bị đơn còn phải chịu nghĩa vụ về lãi do chậm thanh toán theo quy định của pháp luật nhưng do nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu này nên sơ thẩm không xét giải quyết. Bản án sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp đúng bản chất, có cơ sở chứng cứ vững chắc và đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn cũng như đề nghị của luật sư là không có căn cứ nào để chấp nhận.

[6] Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, bà Đào Thị Thu M là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuy nhiên toàn bộ hồ sơ vụ án và cả Biên bản phiên tòa sơ thẩm hoàn toàn không có đơn hoặc trình bày đề nghị miễn án phí của đương sự, theo quy định tại Điều 14 và khoản 5, khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Sơ thẩm mặc định miễn án phí cho đương sự là không đúng quy định, cần rút kinh nghiệm chung. Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn có đơn ngày 08-11-2019 đề nghị miễn án phí nên Hội đồng chấp nhận. Bản án sơ thẩm có vận dụng một số điều luật nhưng không cần thiết nên phúc thẩm điều chỉnh cho chính xác.

[7] Đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp như nhận định. Riêng đối với đề nghị Tòa án kiến nghị Chi cục thuế Quận 10 xem xét việc thu thuế thu nhập cá nhân, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn khai đây là

căn nhà duy nhất của nguyên đơn tại thời điểm giao dịch nên đã được cơ quan thuế miễn thuế theo quy định pháp luật. Phạm vi xét xử phúc thẩm giải quyết những nội dung có kháng cáo, hồ sơ chưa thể hiện chính xác có hay không việc trốn thuế nên phúc thẩm không đủ cơ sở để kiến nghị. Trường hợp này sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung đối với việc thu thập chứng cứ khi giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 401, 430 và 440 Bộ luật Dân sự năm 2015;

-Căn cứ vào các Điều 121 và 122 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 488/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Đào Thị Thu M phải trả cho ông Phạm Viết T và bà Tạ Thu N số tiền mua nhà còn lại là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả tiền lãi theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/8/2019.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đào Thị Thu M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Viết T và bà Tạ Thu N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T và bà N số tiền tạm ứng đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2018/0017585 ngày 11/7/2019 và số tiền 412.500 đồng (bốn trăm mười hai ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0017795 ngày 30/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bị đơn Đào Thị Thu M.

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 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 Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 10;
- TAND TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (25)

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

Phạm Hồng Giảng