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: 160/2024/DS-PT
Ngày: 07/3/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"

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: Bà Lê Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:*Ông Trương Việt Hồng

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện - 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 ngày 27/02/2024 và ngày 07/3/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 665/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 423/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6070/2023/QĐPT - DS ngày 22 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên Tòa số 1005/2024/QĐPT - DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên Tòa số 1252/TB - TA ngày 29/01/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên D; địa chỉ: Số C đường H, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh T - là người đại diện theo ủy quyền của Công ty (Văn bản uỷ quyền số 08/GUQ-CIQ4 ngày 25 tháng 5 năm 2023) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Trần Thị Hồng V thuộc văn phòng luật sư Trần Thị Hồng V và Cộng sự, đoàn luật sư T6 (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1978 (Có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Hồng N; sinh năm 1984 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Căn hộ D, đường A, Khu dân cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, tại bản tự khai, tại biên bản hòa giải và tại phiên Tòa ngày hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 15/7/2011 Công ty TNHH MTV D (Công ty) ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HDMB-BELLEZA với ông Nguyễn Hoàng Đ (ông Đ). Theo đó, Công ty đồng ý bán và ông Đ đồng ý mua 01 căn hộ chung cư ký hiệu D27-10-C01 (Số căn hộ cấp Giấy chứng nhận là D27-10.04) thuộc Chung cư lô D khu dân cư P, Quận G, diện tích căn hộ là 127.12m^2 với tổng giá mua bán là 2.398.307.249 (hai tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu, ba trăm lẻ bảy ngàn, hai trăm bốn mươi chín) đồng. Ông Đ có nghĩa vụ nộp tiền mua căn hộ theo tiến độ của phụ lục 1 kèm theo hợp đồng chính, ngày 13/3/2013, Công ty B cho ông Đ. Ngày 15/4/2016, tại văn phòng C, số I N, phường B, Quận A, ông Đ ký văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HĐMB-BELLEZA cho ông Nguyễn Văn T1 (ông T1).

Ngày 12/5/2016, Công ty Đ1 ký văn bản xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng từ ông Đ sang ông T1. Kể từ ngày xác nhận, ông T1 được quyền kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Đ tại Hợp đồng số 1007/HĐMB-BELLEZA. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Đ đã thanh toán cho Công ty T7 (hai tỷ, hai trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm lẻ bảy ngàn, năm trăm ba mươi bảy) đồng. Ngày 29/7/2019, Công ty K Hợp đồng và Biên bản đối chiếu công nợ với ông T1. Theo đó ông T1 ký xác nhận còn nợ Công ty 117.574.080 đồng (một trăm mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm tám mươi đồng) và sẽ thanh toán số tiền này khi nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản gắn liền với đất.

Ngày 18/12/2020, ông T1 đã nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số D27-10.04 tại Văn phòng Đ2. Kể từ ngày nhận Giấy chứng nhận đến nay, ông T1 vẫn không thanh toán tiền còn nợ cho Công ty dù Công ty đã gửi thư mời 03 lần và gọi điện thoại nhiều lần đề nghị ông T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N thanh toán nợ cho Công ty nhưng ông bà vẫn không thực hiện. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Buộc vợ chồng ông T1, bà N phải thanh toán cho Công ty số tiền nợ gốc 117.574.080đ (một trăm mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm tám mươi đồng);

- Buộc ông T1 và bà N phải thanh toán cho Công ty số tiền lãi chậm thanh toán 0,06%/ngày theo thỏa thuận tại Điều 8.2 của hợp đồng tính trên nợ gốc 117.574.080 đồng kể từ ngày ông T1 bà N nhận Giấy chứng nhận cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Số tiền lãi tạm tính từ ngày 19/12/2020 đến ngày 19/5/2023 (2 năm 5 tháng = 880 ngày) là: 117.574.080 đồng x (880 ngày x 0,06%) = 59.962.780 đồng (năm mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn,

bảy trăm tám mươi đồng); Tổng số tiền ông T1 và bà N buộc phải trả cho Công ty là: 179.653.194 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm năm mươi ba ngàn, một trăm chín mươi bốn đồng). Buộc ông T1, bà N phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi trong một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T trình bày: Bị đơn không có yêu cầu gì đối với phần tiền 95% giá trị căn hộ mà ông Đ là người mua trước đó đã đóng cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng hợp đồng 1007 từ ông Đ qua ông T1 và bà N đã được nguyên đơn đồng ý bằng văn bản.

Nay, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 117.574.080 đ (một trăm mười bảy triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm tám mươi đồng) đây là 5% giá trị còn lại của hợp đồng 1007. Trả ngay một lần sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu về buộc ông T1 và bà N phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi chậm thanh toán 0,06%/ngày theo thỏa thuận tại Điều 8.2 của hợp đồng số tiền là 59.962.780 đồng (năm mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, bảy trăm tám mươi đồng) nguyên đơn xin được rút lại không yêu cầu vì nguyên đơn nhận thấy mình cũng có lỗi khi các nhân viên là bà Đan T2 phòng Kế Hoạch đã không kiểm tra biên lai đóng tiền của bị đơn nhưng đã bàn giao phiếu giao nhận hồ sơ cho bị đơn để bị đơn liên hệ anh Võ Trường G cũng là nhân viên của nguyên đơn đang có mặt tại Văn phòng Đ3 theo ủy quyền của nguyên đơn để cùng bị đơn vào nhận giấy chứng nhận. Đây là một dự án chung cư nên nguyên đơn là người sẽ thay mặt khách hàng thực hiện toàn bộ thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và chỉ khi có nhân viên của nguyên đơn đi cùng thì khách hàng mới được nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ từ phòng đăng ký đất đai - Sở Đ3. Nguyên đơn khẳng định rằng nếu khách hàng không đóng số tiền 5% còn lại thì khách hàng sẽ không được giao phiếu giao nhận hồ sơ và việc đóng 5% sẽ phải được thực hiện trước khi khách hàng được nhận giấy chứng nhận sở hữu đối với căn hộ.

Theo nội dung bản tự khai, tại buổi hòa giải và tại phiên Tòa ngày hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Ông, bà đã thực hiện tất cả các nghĩa vụ đối với Chủ đầu tư và cơ quan Nhà nước nên mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Việc này cũng đã thể hiện rõ tại điều II của Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 29/7/2019 "Số tiền còn lại 117.574.080 đồng bên B thanh toán cho bên A khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất." đã có ký xác nhận của hai bên. Sự việc diễn ra cũng đã lâu ông chỉ nhớ trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ông đã lên Công ty D đóng số tiền còn lại, sau đó được cung cấp 01 số điện thoại của nhân viên Công ty đang có mặt tại Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Đ3, ông liên hệ với người này và được đưa vào nhận Giấy chứng nhận chứ ông không tự mình liên hệ với cán bộ Sở tài nguyên để nhận Giấy chứng nhận, ông

không còn nhớ người đó tên gì. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và qua một vài lần dọn dẹp sửa chữa nhà ông không còn giữ hợp đồng mua bán và các giấy tờ khác liên quan đến căn nhà ngoại trừ giấy chứng nhận sở hữu căn hộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T1 trình bày: Ông khẳng định rằng ông đã thực hiện hết nghĩa vụ với Nhà nước và chủ đầu tư nên ông mới được cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ. Do vậy ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 423/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận D số tiền nợ gốc 117.574.080 đ (một trăm mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm tám mươi đồng);

2. Đình chỉ yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV D số tiền lãi chậm thanh toán 0,06%/ngày theo thỏa thuận tại Điều 8.2 của hợp đồng tính trên nợ gốc 117.574.080 đồng kể từ ngày ông T3 bà N nhận Giấy chứng nhận cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Số tiền lãi tạm tính từ ngày 19/12/2020 đến ngày 19/5/2023 (2 năm 5 tháng = 880 ngày) là: 117.574.080 đồng x (880 ngày x 0,06%) = 59.962.780 đồng (năm mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, bảy trăm tám mươi đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 06/10/2023, nguyên đơn Công ty TNHH MTV D, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 423/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- Nguyên đơn Công ty TNHH MTV D không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các bên vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH MTV D do ông Trần Minh T làm người đại diện theo ủy quyền cung cấp 02 Hóa đơn giá trị gia tăng của số tiền thanh toán 117.574.080 đ(liên 1: Lưu; liên 2: Giao cho khách hàng) cả hai hóa đơn này đều không có chữ ký của người mua hàng; Các sao kê của ngân hàng S về việc thanh toán tiền căn hộ.... Phía bị đơn không nộp thêm các chứng cứ nào khác ngoài các chứng cứ đã được giao nộp tại cấp sơ thẩm và

không xuất trình được chứng cứ đã thanh toán số tiền 117.574.080 đ, lý do không xuất trình được là do thời gian đã lâu nên bị thất lạc.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Trần Thị Hồng V thuộc văn phòng luật sư Trần Thị Hồng V và Cộng sự trình bày: Việc phía bị đơn nhận giấy chứng nhận sở hữu căn hộ và ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng ngày 29/7/2019 giữa các bên làm chấm dứt Hợp đồng mua bán số 1007 ngày 15/7/2011 để xác định phía bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa khách quan, tất cả các khách hàng khác của phía Công ty D đều ký tên và ghi rõ họ tên khi thanh toán tiền, tuy nhiên 02 hóa đơn điện tử số 0004048 ngày 17/12/2020 được xuất cho phía bị đơn hiện Công ty D vẫn đang giữ gồm liên 1: lưu ; Liên 2 giao có khách hàng và 02 Hóa đơn trên đều không có chữ ký, họ tên của bị đơn, điều này chứng minh hóa đơn đã xuất nhưng phía bị đơn chưa đóng số tiền nên phía nguyên đơn vẫn chưa giao liên 2 cho ông T1, bà N. Do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV D số tiền nợ gốc là 117.574.080đ.

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

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn của Công ty TNHH MTV D và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 423/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ

luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nguyên đơn Công ty TNHH MTV D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 423/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 117.574.080 đ (một trăm mười bảy triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm tám mươi đồng) đây là 5% giá trị còn lại của hợp đồng 1007, trả ngay một lần sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ , Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV D khởi kiện yêu cầu:

- Buộc vợ chồng ông T1, bà N phải thanh toán cho Công ty số tiền nợ gốc 117.574.080đ (một trăm mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm tám mươi đồng);

- Buộc ông T1 và bà N phải thanh toán cho Công ty số tiền lãi chậm thanh toán 0,06%/ngày theo thỏa thuận tại Điều 8.2 của hợp đồng tính trên nợ gốc 117.574.080 đồng kể từ ngày ông T1 bà N nhận Giấy chứng nhận cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Số tiền lãi tạm tính từ ngày 19/12/2020 đến ngày 19/5/2023 (2 năm 5 tháng = 880 ngày) là: 117.574.080 đồng x (880 ngày x 0,06%) = 59.962.780 đồng (năm mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, bảy trăm tám mươi đồng);

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc ông T1 và bà N phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi chậm thanh toán 0,06%/ngày theo thỏa thuận tại Điều 8.2 của hợp đồng số tiền là 59.962.780 đồng (năm mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, bảy trăm tám mươi đồng). Xét, việc thay đổi, rút yêu cầu khởi kiện không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp Điều 244 của BLTTDS năm 2015.

[5] Về yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải thanh toán số tiền gốc còn lại là: 117.574.080 đồng (một trăm mười bảy triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm tám mươi) khi mua căn hộ số D27-10-C01 (số căn hộ cấp Giấy chứng nhận là D27-10.04) thuộc Chung cư lô D Dự án đầu tư khu nhà ở P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại khu dân cư P, Quận G tại phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, nhận thấy:

[5.1] Căn cứ các tài liệu tại hồ sơ vụ kiện có cơ sở xác định: ngày 15/11/2011 giữa Công ty D và ông Nguyễn Hoàng Đ bà Nguyễn Kim T4 có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HĐMB-BELLEZA (Bl số 39 - 53). Theo đó: ông Đ bà T4 mua căn hộ D.C04, T5 (tầng có Căn hộ): 10; Số hiệu Căn hộ: C01; Diện tích sàn Căn hộ: 127.12 m^2; Vị trí: lô A,D,E; Số B: 7; Tổng diện tích dự án: 27.070m^2. Đơn giá chưa bao gồm VAT: 16.815.047 đ (Mười sáu triệu tám trăm mười lăm nghìn không trăm bốn mươi bảy) đồng/m^2; Tổng giá trị căn hộ đã có VAT và phí bảo trì là: 2.398,307,249 đ (Hai tỷ ba trăm chín mươi tám

triệu, ba trăm lẻ bảy nghìn hai trăm bốn mươi chín) đồng thuộc tòa nhà Belleza của Dự án đầu tư Khu nhà ở P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhận thấy Hợp đồng có đầy đủ các điều khoản cơ bản theo quy định pháp luật, việc ký kết và thực hiện hợp đồng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện; phù hợp nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận quy định tại Điều 4 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều kiện về chủ thể, về mục đích, nội dung và hình thức của giao kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên Hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HĐMB-BELLEZA có hiệu lực từ thời điểm giao kết ngày 15/7/2011.

[5.2] Thực hiện Hợp đồng ông Đ bà T4 (bên mua) đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng cho Công ty D số tiền 2.233.707.537đ (tương ứng 95% giá trị căn hộ) (tại bút lục số 99 - 113). Công ty D đã bàn giao căn hộ cho bên mua ông Đ bà T4 (tại bút lục số 81 - 84) và xuất hóa đơn GTGT số 0011732 ngày 13/04/2016 cho bên mua là ông Đ và bà T4 (tại bút lục số 97, 99).

[5.3] Căn cứ Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HĐMB-BELLEZA ngày 15/4/2016 (tại bút lục số số 69 - 78); Văn bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng từ ông Đ sang ông T1, bà N ngày 12/5/2016 (tại bút lục số 80), có cơ sở xác định ông Nguyễn Hoàng Đ bà Nguyễn Kim T4 đã chuyển nhượng căn hộ nói trên cho ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Hồng N, do đó ông T1 bà N là bên kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Đ bà T4 là bên mua tại hợp đồng 1007/HĐMB-BELLEZA. Đến ngày 29/7/2019 giữa Công ty D và ông Nguyễn Văn T1 (người đã nhận chuyển nhượng lại căn hộ từ ông Đ bà T4) lập Biên bản đối chiếu công nợ, theo đó ông T1 xác nhận số tiền nhà còn lại phải thanh toán là 117.574.000 đồng (tương ứng 5% bao gồm VAT) (tại bút lục số 96)

[5.4] Xét: tại Điều II Biên bản thanh lý hợp đồng được nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 29/7/2019 có nội dung "số tiền còn lại 117.574.080 đồng, bên B thanh toán cho bên A khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"; tại Điều III có nội dung "Biên bản thanh lý là cơ sở chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1007 ngày 15/7/2011, có hiệu lực sau khi bên B thanh toán cho bên A số tiền còn lại nêu trên và nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất". Nội dung thỏa thuận tại Điều II, Điều III nêu trên cho thấy, việc thanh toán tiền và nhận Giấy chứng nhận có thể diễn ra không đồng thời, diễn ra trước hoặc cùng lúc hoặc sau khi ký nhận giấy chứng nhận sở hữu căn hộ và Biên bản thanh lý này chỉ có hiệu lực khi cả hai bên hoàn thành nghĩa vụ của mình chứ không phải vào lúc ký xác nhận

[5.5] Căn cứ hồ sơ thanh toán tiền mua bán căn hộ theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HĐMB-BELLEZA (bút lục số 39 - 53, 99, 102 - 113), thì ông Nguyễn Hoàng Đ (bên chuyển nhượng căn hộ cho ông T3 bà N) có 09 lần thanh toán tiền cho Công ty D, sau khi nhận tiền công ty D đều xuất biên lai và xuất hóa đơn GTGT giao cho ông Đ (liên 02). Tất cả các biên lai và Hóa đơn GTGT

này đã được ông Đ bà T4 bàn giao cho ông T1 sau khi hai bên ký kết Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HĐMB-BELLEZA ngày 15/4/2016 (bút lục số 69-72). Như vậy có thể xác định đây là quy trình thanh toán tiền giữa bên bán và bên mua và quy trình này là phù hợp với thỏa thuận thanh toán tại Điều 3 Hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HĐMB-BELLEZA ngày 15/7/2011. Đồng thời biên lai nộp tiền và hóa đơn GTGT là các chứng từ thể hiện người mua đã đóng tiền cho bên bán và là căn cứ để Công ty D ký xác nhận nội dung chuyển nhượng giữa ông Đ bà T4 với ông T1 tại "Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở" (bút lục số 79) và cũng là căn cứ để Công ty D và ông Nguyễn Văn T1 xác lập, ký Biên bản đối chiếu công nợ ngày 29/7/2019 (bút lục số 96)

[5.6] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn đã nhận nhà, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền 5% còn lại của hợp đồng theo nội dung Biên bản đối chiếu công nợ ngày 29/7/2019 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn và yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 117.574.080 đồng. Chứng cứ là nguyên đơn vẫn đang giữ Bản chính 02 hóa đơn số 0004048 ngày 17/12/2020 được xuất cho phía bị đơn gồm liên 1: lưu ; Liên 2 giao có khách hàng và 02 Hóa đơn trên đều không có chữ ký, họ tên của bị đơn.

[5.7] Theo phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 12/9/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp tại Phần Trả kết quả cũng thể hiện rõ nội dung: *"Ngày 18/12/2020 trả kết quả cho Nguyễn Văn T1 - Võ Trường G"* (bút lục số 188) cho thấy ông T1 nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ vào ngày 18/12/2020 là do VPĐKĐĐ giao, không phải do Công ty D nhận về và giao lại giấy tờ cho ông T1. Bị đơn ông T1 trình bày rằng trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông đã đến Công ty D đóng số tiền còn lại là 117.574.080 đồng nhưng tại phiên Tòa hôm nay ông không xuất trình được Biên lai nộp tiền và hóa đơn GTGT đối với số tiền mà ông đã đóng cho Công ty D, ông trình bày là do thời gian đã lâu, dọn nhà nên bị thất lạc hóa đơn, biên lai đóng số tiền này, nay bản thân ông không nhớ là đã đóng cho ai ở Công ty D, nên xét thấy không có căn cứ để xác định bị đơn ông T1 đã nộp số tiền còn lại là 117.574.080 đ (một trăm mười bảy triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm tám mươi đồng) cho Công ty D.

[6] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã nhận định việc bị đơn nhận được Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ đã làm phát sinh hiệu lực của Biên bản thanh lý hợp đồng và làm chấm dứt hợp đồng mua bán số 1007 ngày 15/7/2011, để từ đó xác định bị đơn đã đóng xong số tiền 117.574.080 đồng còn lại là chưa đánh giá đúng và đầy đủ các chứng cứ có tại hồ sơ vụ kiện. Do đó, đối với kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D về việc sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 117.574.080 đ (một trăm mười bảy triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm tám mươi đồng) là 5% giá trị còn lại của Hợp đồng mua bán nhà ở số 1007/HĐMB-BELLEZA ngày 15/7/2011 là có căn cứ cần chấp nhận.

[7] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn Công ty TNHH MTV D không phải chịu án phí sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[8] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo Công ty TNHH MTV D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 423/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận D số tiền nợ gốc 117.574.080 đ (một trăm mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm tám mươi đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV D số tiền lãi chậm thanh toán 0,06%/ngày theo thỏa thuận tại Điều 8.2 của hợp đồng tính trên nợ gốc của số tiền 117.574.080 đồng kể từ ngày ông T3 bà N nhận Giấy chứng nhận cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Số tiền lãi tạm tính từ ngày 19/12/2020 đến ngày 19/5/2023 (2 năm 5 tháng = 880 ngày) là: 117.574.080 đồng x (880 ngày x 0,06%) = 59.962.780 đồng (năm mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, bảy trăm tám mươi đồng);

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV D không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV D số tiền tạm ứng án phí 4.491.330 đồng (Bằng chữ: bốn triệu bốn trăm chín mốt nghìn ba trăm ba mươi) đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0037040 ngày 29 tháng 06 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu án phí sơ thẩm là 5.878.704 đồng (Năm triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm lẻ bốn).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn Công ty TNHH MTV D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0037367 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM
- TAND Quận 7, TP.HCM;
- VKSND Quận 7, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Ngọc Hương