

Bản án số: 175/2022/DS-PT

Ngày: 20/4/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng*

Mua bán căn hộ”

**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 Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 và ngày 20 tháng 4 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 385/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 2 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2186/2002/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1979. *(có mặt)*

Địa chỉ: 22/9C Tân Th, xã Tân H, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: Số 199 đường Nguyễn Thái H, phường Phạm Ngũ L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư M(nay là Công ty Cổ phần Đầu tư M).

Địa chỉ trụ sở: Số 360 xa lộ Hà N, phường Phước L, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 117 đường Nguyễn Đình Ch, Phường Võ Thị S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

Đại diện theo Giấy ủy quyền số 207/2021/GUQ-MS và Giấy Ủy quyền số 122-2022/GUQ-MS ngày 18/4/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự tại Tòa án thể hiện như sau:

Nguyên đơn:

* Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 6 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Ông Nguyễn Xuân D trình bày:

Ngày 07/4/2014 ông và Công ty trách nhiệm hữu hạn N (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư M, được đăng ký thay đổi lần thứ 23, ngày 30 tháng 7 năm 2021 là Công ty Cổ phần Đầu tư M sau đây gọi tắt là Công ty M) có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 46/2014/I-Home 1, mã căn hộ B.06.03 thuộc dự án Ihome tại Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán số 46) với tổng giá trị căn hộ theo hợp đồng là 770.266.464 đồng. Ông D đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng, 5% còn lại sẽ thanh toán khi được cấp giấy chứng nhận. Năm 2019 ông có nhu cầu bán lại căn hộ trên cho người khác thì Công ty M yêu cầu ông ký phụ lục số 04 ngày 10/9/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của hợp đồng (sau đây gọi tắt là phụ lục 04), theo đó số tiền chênh lệch giữa giá bán quy định tại Hợp đồng số 46 và giá bán quy định tại phụ lục 04 là 41.490.989 đồng và thu phí chuyển nhượng 7.255.534 đồng. Mặc dù không đồng ý đối với nội dung của phụ lục 04 nhưng do thời điểm đó ông đã nhận tiền cọc của bên thứ ba nên buộc ông phải ký phụ lục 04. Ông đã thanh toán đủ số tiền chênh lệch của hợp đồng theo phụ lục 04 và phí chuyển nhượng cho Công ty M. Sau đó ông về tính toán lại các khoản thì ông xác định tổng số tiền ông đã nộp cho Công ty chênh lệch so với hợp đồng số 46 là 42.292.452 đồng chứ không phải 41.490.989 đồng như phụ lục 04.

Việc Công ty M cho rằng có sự chênh lệch số tiền như phụ lục 04 và Hợp đồng mua bán số 46 là do Công ty điều chỉnh tiền thuế GTGT lên 10% là không đúng vì ngay khi ký kết hợp đồng nhân viên Công ty đã giải thích cho ông chỉ thu 5% thuế GTGT của ông là do Công ty sẽ chịu 5% thuế GTGT còn lại. Đồng thời việc ông đồng ý ký phụ lục 04 chỉ để hoàn tất việc chuyển nhượng căn hộ chứ ông hoàn toàn không đồng ý với nội dung phụ lục 04. Do đó, nay ông khởi kiện yêu cầu Công ty M phải hoàn trả lại cho ông tổng số tiền 84.702.916 đồng bao gồm:

- Số tiền chênh lệch so với hợp đồng 42.292.452 đồng;
- Phí chuyển nhượng hợp đồng 7.255.534 đồng;
- Lãi suất ngân hàng (tính đến 30/11/2021) là 7.607.812 đồng;
- 06 ngày công làm việc là 5.346.000 đồng;
- Phí thuê luật sư tư vấn 20.000.000 đồng;
- Án phí 2.201.118 đồng.

* Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư M (Công ty M) do ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty M thừa nhận ngày 07/4/2014 giữa Công ty và Ông Nguyễn Xuân D có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 46/2014/I-Home1, mã căn hộ B.06.03 thuộc dự án Ihome tại Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị căn hộ theo hợp đồng là 770.266.464 đồng như nguyên đơn trình bày. Ngày 10/9/2019 hai bên tiếp tục ký phụ lục số 04 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của hợp đồng, theo đó số tiền chênh lệch giữa giá bán quy định tại Hợp đồng mua bán số 46/2014/I- Home 1 và giá bán quy định tại phụ lục 04 là 41.490.989 đồng. Ông D đã thanh toán đủ số tiền 41.490.989 đồng cho Công ty M.

Ngày 28/9/2019 ông D đã ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông Lê Thanh H và bà Trần Thị Kim O (Hợp đồng công chứng số 016886, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy). Hiện nay căn hộ này vẫn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

Thứ 1: Căn cứ vào hợp đồng mua bán căn hộ có quy định rõ về diện tích căn hộ và điều chỉnh diện tích căn hộ khi có sự chênh lệch diện tích. Cụ thể:

- Căn cứ vào khoản 2.2 Hợp đồng mua bán, diện tích căn hộ là 52,8m²
- Căn cứ Điều 3.1 Hợp đồng mua bán:
 - + Đơn giá Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT 5%) là 13.634.000 VNĐ/m²
 - + Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm 5% VAT và phí bảo trì: 770.266.464 đồng.
 - + Giá trị căn hộ có thể được điều chỉnh trong trường hợp duy nhất là khi bàn giao căn hộ sẽ căn cứ vào diện tích đo thực tế, hai bên sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm tổng giá trị căn hộ, phí bảo trì theo diện tích tăng hoặc giảm tương ứng, nhân với đơn giá quy định trên đây.
 - + Căn cứ vào biên bản bàn giao ký ngày 07/6/2017 thì Diện tích căn hộ thực tế là 53,16m² tăng 0,36m²

Thứ 2: Căn cứ vào Hợp đồng mua bán có quy định rõ về thuế giá trị gia tăng và điều chỉnh thuế giá trị gia tăng. Cụ thể:

- Căn cứ Điều 3.1 Hợp đồng mua bán:
 - + Thuế GTGT 5%
 - + Thuế GTGT sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật (nếu có)
- Và căn cứ Khoản 3 Điều 8 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 thì mức thuế đối với căn hộ là 10% và nghĩa vụ này thuộc về bên mua Căn hộ (Điều 4 Luật thuế GTGT).

Thứ 3: Do có sự chênh lệch diện tích tăng và thuế GTGT nên phải điều chỉnh giá bán (đã bao gồm thuế GTGT), cụ thể bên Mua và bên Bán đã thống nhất, tự nguyện ký Phụ lục số 04, theo đó tổng giá trị căn hộ (đã bao gồm VAT 10% được tính lại là: $50.15\text{m}^2 \times 15.897.543 \text{ đồng/m}^2 =$ là 797.261.784 đồng.

Như vậy phần tính bổ sung cho diện tích căn hộ tăng thêm và thuế GTGT thêm là đúng. Bên bán không nâng giá bán như ông D đã trình bày mà là sự điều

chính hoàn toàn phù hợp với sự thỏa thuận của 2 bên theo của phụ lục 04 mà hai bên đã ký. Do đó, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hoàn tiền chênh lệch so với hợp đồng.

Đối với số tiền 7.247.834 đồng mà ông D nộp cho Công ty M (theo giấy báo có, số chứng từ FT19297ZG006 ngày 24/10/2019 của Ngân hàng TMCP Quốc dân Sài Gòn) đây là phí hồ sơ, khoản này Công ty thu để sử dụng chi phí cho nhân lực, vật lực, chi phí hồ sơ, bút mực, chi phí hành chính... để hỗ trợ thực hiện việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của HĐMB theo yêu cầu của khách hàng (cụ thể là ngày 16/09/2019 của Ông Nguyễn Xuân D gửi Công ty M đề nghị chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của HĐMB số 46/2014/I-Home1 ký ngày 07/04/2014 cho ông Lê Thanh H và bà Trần Thị Kim O. Theo đó Ông Nguyễn Xuân D cam kết rằng: *“Nếu được quý Công ty chấp thuận, tôi cam kết đóng đầy đủ các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật và của Quý Công ty và yêu cầu người nhận chuyển nhượng tuân thủ thực hiện đúng các quy định của Hợp đồng”*). Do đó, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu hoàn trả khoản phí này của nguyên đơn.

Do bị đơn không vi phạm nội dung cũng như điều khoản nào của Hợp đồng đã ký với ông D nên đối với yêu cầu của ông D về việc yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản thiệt hại liên quan như ngày công làm việc, lãi suất ngân hàng, chi phí tư vấn luật sư...là không có cơ sở nên bị đơn không đồng ý.

Thứ 4: Hiện ông D đã chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho bên mua khác nên ông D không còn quyền của mình đối với Hợp đồng mua bán và bên Bán cũng không còn bất kỳ trách nhiệm nào phải giải quyết với ông D. Trường hợp ông D không đồng ý Phụ lục 04 và tranh chấp về số tiền tăng thêm thì phải yêu cầu và phối hợp với Công ty để giải quyết trước khi chuyển nhượng Hợp đồng mua bán với bên mua mới để chúng tôi có cơ sở giải quyết và áp dụng các biện pháp theo HĐMB để giải quyết với ông D.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông D rút yêu cầu buộc bị đơn phải trả chi phí thuê luật sư tư vấn 20.000.000 đồng và án phí 2.201.118 đồng. Ông yêu cầu Công ty M phải hoàn trả lại cho ông tổng số tiền 63.275.455 đồng bao gồm:

- + Số tiền chênh lệch so với hợp đồng 42.390.621 đồng;
- + Phí chuyển nhượng hợp đồng 7.247.834 đồng;
- + Lãi suất ngân hàng (tính đến 24/11/2021) là 7.400.000 đồng (theo lãi suất tiền gửi của Ngân hàng TMCP Vietcombank với mức lãi suất 6%/năm);
- + 07 ngày công làm việc là 6.237.000 đồng;

Căn cứ pháp lý ông D viện dẫn cho yêu cầu của mình được quy định tại khoản 3.1 Điều 3 hợp đồng 46, cụ thể:

Giá trị căn hộ có thể được điều chỉnh trong trường hợp duy nhất là khi bàn giao căn hộ sẽ căn cứ vào diện tích đo thực tế, hai bên sẽ điều chỉnh tăng hoặc

giảm tổng giá trị căn hộ, phí bảo trì theo diện tích tăng hoặc giảm tương ứng, nhân với đơn giá 13.634.000 đồng/1m².

Và căn cứ vào:

- Điều 20 Thông tư số 16/ TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở.

- Điều 59 Luật số 66/2014/QH13 Luật kinh doanh bất động sản ngày 24/11/2014.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 230/2021/DS-ST ngày 29-11-2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Xuân D.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Xuân D về việc buộc bị đơn là Công ty TNHH Đầu tư M phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền gồm: Tiền chênh lệch so với hợp đồng 42.390.621 đồng; Phí hồ sơ 7.247.834 đồng; 7 ngày công làm việc là 6.237.000 đồng; Lãi suất ngân hàng là 7.400.000 đồng. Tổng cộng là 63.275.455 (Sáu mươi ba triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn bốn trăm năm mươi lăm) đồng.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả chi phí thuê luật sư tư vấn 20.000.000 đồng và án phí 2.201.118 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Xuân D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.163.773 (Ba triệu một trăm sáu mươi ba ngàn bảy trăm bảy mươi ba) đồng nhưng được trừ vào số tiền 2.201.118 (Hai triệu hai trăm lẻ một ngàn một trăm mười tám) đồng Ông Nguyễn Xuân D đã tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0026475 ngày 30/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Xuân D còn phải nộp thêm 962.655 (Chín trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm năm mươi lăm) đồng .

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 10/12/2021 nguyên đơn Ông Nguyễn Xuân D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 230/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn Ông Nguyễn Xuân D trình bày nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn Công ty M phải thanh toán lại cho nguyên đơn các khoản tiền gồm: 42.390.621 đồng là tiền chênh lệch giữa hợp đồng mua bán số 46 và phức lục 04 của hợp đồng; Phí

hồ sơ 7.247.834 đồng; 10 ngày công làm việc là 8.910.000 đồng; Lãi suất ngân hàng tính đến 30/3/2022 là 13.141.437 đồng. Phí thi hành án: 2.142.393 đồng. Tổng cộng là : 73.832.285 đồng.

-Đại diện cho bị đơn ông Nguyễn Thanh T không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải chịu 5 % tiền thuế VAT vì căn cứ theo Hợp đồng số 46/2014/I-Home1 ngày 07/4/2014 giữa Công ty M và Ông Nguyễn Xuân D mà hai bên đã ký kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D trong hạn luật định, căn cứ theo Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu kháng cáo: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty M phải trả lại gồm các khoản tiền như sau: 42.390.621 đồng là số tiền mà bên công ty M đã thu thêm, đây là tiền chênh lệch theo cách tính của phụ lục 04 của hợp đồng so với hợp đồng mua bán số 46; 7.247.834 đồng tiền thu phí hồ sơ; 10 ngày công lao động của ông D là 8.910.000 đồng; Lãi suất ngân hàng tính đến 30/3/2022 là 13.141.437 đồng; và 2.142.393 đồng tiền phí thi hành án. Tổng cộng là : 73.832.285 đồng.

-Đối với số tiền 42.390.621 đồng, ông D không xác định được là tiền gì nhưng cho rằng toàn bộ số tiền này xuất phát từ phụ lục 04 mà hai bên ký kết, so với hợp đồng mua bán số 46 thì có phát sinh thêm, việc này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình nên không đồng ý. Ngoài ra, nguyên đơn bị ép buộc khi ký

kết phụ lục 04 vì lúc này ông D đang tiến hành bán tài sản cho bên thứ ba là ông Hải, bà O.

-Từ khoản tiền 42.390.621 đồng này thì mới phát sinh các khoản tiền khác mà nguyên đơn đã khởi kiện và kháng cáo nêu trên.

[2.2]. Bị đơn Công ty M không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo vì cho rằng, toàn bộ số tiền này đều là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên khi ký phụ lục 04. Phụ lục này hoàn toàn đúng quy định pháp luật và tuân thủ những điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán số 46, và phụ lục này là một bộ phận của hợp đồng không thể tách rời mà các bên phải tuân thủ thực hiện. Nên các yêu cầu của nguyên đơn phía công ty không đồng ý.

- Bị đơn thừa nhận có sự chênh lệch số tiền như nguyên đơn trình bày. Nhưng số tiền này xuất phát từ thực tế căn hộ tăng diện tích là 53,16 m²(tăng 0,36 m²). Như vậy, giá trị căn hộ sau khi điều chỉnh tăng diện tích: 53,16 x 13.634.000 đồng= 724.783,440 đồng (chưa VAT). Giá bán căn hộ đã bao gồm thuế VAT là 797.261.784 đồng so với hợp đồng là 770.266.464 đồng. Vậy, đơn giá trong phụ lục hợp đồng là đơn giá đã bao gồm thuế VAT và thuế này bên mua phải chịu toàn bộ. Chứ phía công ty hoàn toàn không điều chỉnh tăng giá. Đây là thuế mà pháp luật đã quy định và công ty thực hiện thu đúng. Khi ký phụ lục 04 công ty đã giải thích rõ ràng, và được phía ông D đồng ý. Do đó, ngay sau khi ký bên ông D và công ty cùng nhau thực hiện xong tất cả các điều khoản trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng, bên ông D không có bất kỳ ý kiến hay khiếu nại nào, và công ty đã tạo điều kiện để cho ông D hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng với bên thứ ba là ông Hải và bà O. Nếu có sự bất lợi thì ông D có quyền từ chối ký kết. Như vậy, phụ lục 04 được hai bên ký kết dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận và đúng pháp luật, không có sự ép buộc, nên bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[2.3]. Xét thấy:

[2.3.1] Ông D kháng cáo cho rằng, việc ông ký phụ lục 04 của hợp đồng trong tình thế bị ép buộc nhằm đảm bảo cho hợp đồng đặt cọc giữa ông và bên thứ ba (ông Hải, bà O- người mua lại tài sản của ông), phụ lục này gây bất lợi cho ông. Cụ thể là có sự chênh lệch với số tiền 42.390.621 đồng so với hợp đồng mua bán số 46, và ông không xác định được trong số tiền này gồm những khoản tiền gì.

-Bị đơn cũng thừa nhận có sự chênh lệch và giải thích rõ gồm tiền diện tích thực tế của căn hộ được tăng thêm và tiền thuế Giá trị gia tăng (VAT) là 10% mà ông D phải chịu nộp theo quy định. Nhưng ông D không đồng ý, vì cho rằng trong hợp đồng mua bán số 46 chỉ quy định cho ông chịu thuế là 5%.

-Xét thấy, *“Thuế Giá trị gia tăng là loại thuế tính trên giá trị tăng thêm của hàng hóa, dịch vụ phát sinh trong quá trình từ sản xuất, lưu thông đến người tiêu dùng”*(Luật Thuế Giá trị gia tăng, Luật số 13/2008/QH12) và căn cứ

Điều 4, Khoản 3 Điều 8 Luật Thuế Giá trị gia tăng (Luật số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008) thì mức thuế đối với mua bán căn hộ là 10%.

Nên khi hai bên ký kết hợp đồng tuân thủ quy định về loại thuế này là đúng pháp luật.

-Ông D chỉ tranh chấp trong khoản 10% thuế này, vì ông cho rằng ông chỉ chịu 5% như hợp đồng số mua bán số 46 đã ký kết, còn phụ lục 04 thể hiện 10% thì ông không đồng ý.

-Tại hợp đồng mua bán số 46 có thỏa thuận Căn cứ Điều 3.1 Hợp đồng mua bán:

+ Thuế GTGT 5%

+ Thuế GTGT sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật (nếu có).

Sau đó các bên có thỏa thuận điều chỉnh lại mục này trong phụ lục hợp đồng 04 ngày 10/9/2019 là ông D chịu 10% loại thuế này.

-Thấy rằng, phần thuế Giá trị gia tăng (VAT) bên mua chịu, nhưng các bên cũng có quyền thỏa thuận. Mặc dù tại hợp đồng mua bán số 46 chỉ thể hiện là 5% nguyên đơn phải chịu và không quy định rõ bị đơn phải chịu 5% còn lại, nhưng sau đó tại phụ lục 04 có điều chỉnh là 10% bên ông D chịu. Như vậy, khi ký lẽ ra ông D phải xem xét, cân nhắc để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, có quyền từ chối nếu thấy bị ảnh hưởng đến quyền lợi. Nhưng sau khi ký cả hai bên đều thực hiện xong, hoàn chỉnh các nghĩa vụ, phía ông D cũng đã tự nguyện giao đầy đủ số tiền cho bên bị đơn mà khi đó ông không có bất kỳ ý kiến hay khiếu nại nào. Chứng tỏ việc ký kết phụ lục 04 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với ý chí của các bên tham gia giao dịch và phù hợp pháp luật. Ông D cho rằng việc ký phụ lục 04 là có sự ép buộc, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh để được xem xét. Mà khi đó ông D còn viết đơn đề ngày 16/9/2019 tự nguyện chịu các loại thuế, phí theo quy định pháp luật và của công ty và yêu cầu người nhận chuyển nhượng tuân thủ thực hiện đúng các quy định của hợp đồng.

Như vậy, ý chí của các bên đương sự khi ký kết đã thể hiện rõ ràng, hợp đồng cũng tuân thủ đúng quy định pháp luật, nên không có cơ sở hoàn lại toàn bộ số tiền này cho ông D vì trong số tiền này còn có cả phần diện tích tăng thêm của căn hộ. Nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Từ đó, các số tiền khác mà ông D yêu cầu kháng cáo như: 10 ngày công lao động là 8.910.000 đồng; Lãi suất ngân hàng 1 à 13.141.437 đồng. Phí thi hành án: 2.142.393 đồng không có cơ sở xem xét.

[2.3.2]. Ông D còn kháng cáo đối với số tiền thu phí hồ sơ 7.247.834 đồng, số tiền này tuy không có trong hợp đồng nhưng các bên tại tòa xác định nộp trên tinh thần tự nguyện, mục đích nhằm hỗ trợ thực hiện việc chuyển nhượng mua bán theo yêu cầu của khách hàng (dùng cho chi phí cho nhân lực, vật lực, chi phí hồ sơ, bút mực, chi phí hành chính... để hỗ trợ thực hiện việc mua bán theo yêu cầu của ông D cho người mua là ông Lê Thanh H và bà Trần Thị Kim O), thể hiện rõ trong đơn đề ngày 16/9/2019 của ông D là tự nguyện chịu các loại thuế,

phí theo quy định. Nay giao dịch giữa ông D và bên thứ ba đã thực hiện xong, ông D đòi lại số tiền này là không có thiện chí và không phù hợp, phía công ty cũng không đồng ý. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D về số tiền này.

Vì lẽ đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ phân tích trên, không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần đề nghị buộc nguyên đơn phải chịu 5% thuế VAT.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì không chấp nhận kháng cáo, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

-Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Xuân D.

2. Giữ y bản án sơ thẩm số 230/2021/DS-ST ngày 29-11-2021 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Xuân D.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Xuân D về việc buộc bị đơn là Công ty TNHH Đầu tư M phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền gồm: Tiền chênh lệch so với hợp đồng 42.390.621 đồng; Phí hồ sơ 7.247.834 đồng; 7 ngày công làm việc là 6.237.000 đồng; Lãi suất ngân hàng là 7.400.000 đồng. Tổng cộng là 63.275.455 (Sáu mươi ba triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn bốn trăm năm mươi lăm) đồng.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả chi phí thuê luật sư tư vấn 20.000.000 đồng và án phí 2.201.118 đồng.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Xuân D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.163.773 (Ba triệu một trăm sáu mươi ba ngàn bảy trăm bảy mươi ba) đồng nhưng được cản trừ vào số tiền 2.201.118 (Hai triệu hai trăm lẻ một

ngàn một trăm mười tám) đồng Ông Nguyễn Xuân D đã tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0026475 ngày 30/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Xuân D còn phải nộp thêm 962.655 (Chín trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm năm mươi lăm) đồng .

Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. 2.Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng do ông D theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/004740 ngày 20 tháng 12 năm 2021.

4.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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận Gò Vấp;
- Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim