

Bản án số: 49/2018/DS-ST

Ngày: 25-01-2018

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huyền Tôn Nữ Kiều Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy Hoa

2. Bà Nguyễn Thị Mây

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 261/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2018/QĐXX-ST ngày 03 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Thanh P, sinh năm: 1955

Địa chỉ: Phường TT, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm: 1966

Địa chỉ: Phường TTN, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị Ng, sinh năm: 1958, trú tại phường TTN, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng Bà Diễm công chứng số 018056, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2017).

(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 5 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 24/10/2016, bà Lưu Thị Thanh P có ký hợp đồng bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ánh H. Nhà đất tọa lạc tại Khu phố 7, phường TTN, Quận 12, đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN: CH00394 ngày 26/7/2010. Giá trị nhà đất chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là 1.000.000.000 đồng, thực tế bà P giảm cho bà H 20.000.000 đồng nên giá trị nhà đất giao dịch còn 980.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên. Bà H đã giao 970.000.000 đồng cho bà P và hẹn đến 24/11/2016 sẽ giao đủ 10.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, bà H không thực hiện theo cam kết.

Nay bà P yêu cầu bà H trả ngay số tiền 10.000.000 đồng mua nhà còn thiếu cho bà.

* Về ý kiến, đề nghị của bị đơn:

Trong đơn phản tố ngày 14 tháng 11 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ánh H xác nhận có ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà Lưu Thị Thanh P trình bày.

Tuy nhiên, bà H không trả 10.000.000 đồng cho bà P vì tại hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có thỏa thuận bà P phải chịu thuế thu nhập cá nhân. Bà P có nói bà P chỉ có 01 căn nhà duy nhất nên không phải chịu thuế thu nhập cá nhân nhưng bà P không làm cam kết chỉ có một căn nhà duy nhất mà theo quy định từ ngày ký công chứng hợp đồng đến ngày nộp hồ sơ đăng bộ không quá 10 ngày.

Bà H đã nhắc nhở nhiều lần nhưng bà P không làm cam kết nên bà H đã nộp thuế để đăng bộ sang tên.

Nay bà H chỉ đồng ý trả tiền mua nhà còn thiếu là 10.000.000 đồng cho bà P nếu bà P trả cho bà 20.000.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân bà đã nộp thay bà P.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12 tham gia phiên tòa có ý kiến như sau :

Về thủ tục tố tụng: Thủ tục khởi kiện và thụ lý vụ án thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tòa án thụ lý đúng thẩm quyền. Việc tổng đạt các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tuân theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra còn nhận xét về việc tham gia

tổ tụng của các đương sự. Viện kiểm sát không có kiến nghị gì về việc khắc phục vi phạm trong tố tụng.

Về nội dung: Hiện nay bị đơn chưa trả tiền mua nhà còn thiếu cho nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không có lỗi vì bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết việc đóng thuế để nguyên đơn hỗ trợ thủ tục nên đề nghị bác yêu cầu này.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, địa chỉ của bị đơn và nơi hợp đồng được thực hiện tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đây là "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Các bên xác nhận giá trị giao dịch thực tế là 980.000.000 đồng, bên mua đã giao 970.000.000 đồng, còn thiếu 10.000.000 đồng và cam kết sẽ giao đủ vào ngày 24/11/2016.

Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận”, khoản 1 Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định rõ: “Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn, địa điểm và mức tiền được quy định trong hợp đồng”.

Như vậy có cơ sở chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát và yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền mua nhà còn thiếu là 10.000.000 đồng.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Lời khai của các đương sự tại phiên tòa cũng xác định, sau khi hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được công chứng, nguyên đơn đã giao nhà đất và giao hết giấy tờ về nhà đất cho bị đơn để bị đơn làm thủ tục đăng bộ sang tên. Ngày 12/12/2016, Chi cục thuế Quận 12 đã ra Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số U201667303/TB-CCT-TB. Tại phần II, mục 5 của thông báo này quy định: “Thời hạn nộp tiền chậm nhất không quá 30

ngày kể từ ngày nhận được Thông báo thuế”. Mặc dù tại Điều 5 của hợp đồng chuyển nhượng nói trên có quy định: “Phí công chứng và thu nhập cá nhân do bên A chịu trách nhiệm nộp” (Bên A là nguyên đơn) và khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng cũng có nêu: “Bên A phải hỗ trợ, tạo điều kiện cho bên B hoàn tất thủ tục trước bạ và đăng ký sang tên tại cơ quan có thẩm quyền” (Bên B là bị đơn) ” nhưng bên B chính là người nhận thông báo nộp thuế mà không thông báo cho bên A. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn xác nhận, phía bị đơn đã đi nộp thuế thu nhập cá nhân ngay trong ngày bị đơn nhận thông báo thuế theo “Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước” ngày 15/12/2016 mà không thông báo cho phía nguyên đơn. Hồ sơ thể hiện, ngày 12/01/2017, bà P có làm “Giấy cam kết” về việc bà chỉ có 01 nhà đất duy nhất tại địa chỉ X phường TTN, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày này cũng còn nằm trong thời hạn nộp thuế theo thông báo của Chi cục Thuế Quận 12. Từ trình bày này đã có cơ sở xác định nguyên đơn không biết để thực hiện việc hỗ trợ cung cấp giấy tờ cho bị đơn theo thỏa thuận tại hợp đồng. Đại diện bị đơn cũng trình bày, trước khi nhận thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, bị đơn có hỏi thúc nguyên đơn làm “Giấy cam kết chỉ có 01 căn nhà duy nhất” để bổ túc hồ sơ nhưng bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình nên trình bày của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra các bên cũng không có bất kỳ thỏa thuận nào về thời hạn bên bán phải cung cấp giấy cam kết chỉ sở hữu một căn nhà duy nhất cho bên mua. Như vậy, có cơ sở xác định việc bên mua nộp thay tiền thuế thu nhập cá nhân cho bên bán là do tự bên mua thực hiện, không thông báo cho bên bán nên bên bán không có lỗi. Do vậy, bên bán không phải hoàn trả tiền thuế này cho bên mua. Chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát, bác yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả 20.000.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí là: 500.000 đồng.

Đối với yêu cầu bị bác, bị đơn phải chịu án phí là: 1.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền án phí bị đơn phải chịu là: 1.500.000 đồng. Khấu trừ với tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp tại biên lai thu số AA/2017/0034806 ngày 14/11/2017 (Số tiền nộp 500.000 đồng) của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12, bị đơn phải nộp thêm 1.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0024542 ngày 08/6/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 280, khoản 1 Điều 440 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Ánh H phải trả cho bà Lưu Thị Thanh P 10.000.000 (Mười triệu) đồng tiền mua nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu (Nhà đất tọa lạc tại Khu phố 7, phường TTN, Quận 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00394 ngày 26/7/2010).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Lưu Thị Thanh P cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bà Nguyễn Thị Ánh H 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.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà Lưu Thị Thanh P trả cho bà Nguyễn Thị Ánh H 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng tiền thuế thu nhập cá nhân bà H đã nộp thay bà P theo “Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước” ngày 15/12/2016.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 1.500.000 (Một triệu năm trăm ngàn) đồng. Bà H đã nộp 500.000 (Năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2017/0034806 ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12 nên được khấu trừ, bà H phải nộp thêm 1.000.000 (Một triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

3.2. Bà Lưu Thị Thanh P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0024542 ngày 08 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12.

4. 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 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.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Lưu.

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

Huyền Tôn Nữ Kiều Hạnh

Kính chuyển Chánh án cho đăng bản án này.
CVP Trương Hữu Hạnh
Duyệt của Chánh án:



Trương Việt Hồng