TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 160/2022/DS-ST
Ngày: 31/5/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Phúc;

2. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Thị Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:

Bà Trần Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31/5/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 783/2020/DSST ngày 18/12/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1607/2022/QĐXXST-DS ngày 15/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2048/2022/QĐST-DS ngày 05/5/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Lê Thanh V, sinh năm 1974;
2. Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1976;
Cùng địa chỉ: 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1973 (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2019).
Địa chỉ: Số 11 Khu phố B, phường BP, quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Ngô Thị Tuyết N2, sinh năm 1972.
Địa chỉ: 173, đường VK, Phường M, Quận S, Tp. Hồ Chí Minh.
(Địa chỉ cũ: Số 61 Đường số MM, KDC BP, Phường M, Quận S, Tp. Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Kim B, sinh năm 1942.
Địa chỉ: 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của Bà Kim B: Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1973 (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2020).

Địa chỉ: 11 Khu phố B, phường BP, quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Bà Ngũ Ngọc Y, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Y: Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1973 (Hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2020).

Địa chỉ: 11 Khu phố B, phường BP, quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Phương T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 160/15 Đường, TX, Phường NL, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Tú: Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1973 (Hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2020).

Địa chỉ: 11 Khu phố B, phường BP, quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện Nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 30/8/2019; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 17/8/2020, tại các bản khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Nguyên đơn và Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn là ông Nguyễn Bá Q thống nhất trình bày*:

Trước đây, Bà Kim B chuyển tiền dành dụm của bà từ Hoa Kỳ về Việt Nam để mua căn nhà số 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Do Bà Kim B chưa đủ điều kiện để được đứng tên nhận chuyển nhượng nhà đất tại Việt Nam, nên nhờ ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N (là cháu ruột) đứng tên trên Giấy chứng nhận nhà đất số AE 26193X do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 23/6/2006.

Ngày 27/10/2010 được sự đồng ý của Bà Kim B; ông Lê Thanh V và Lê Thị Tuyết N đã ký biên bản đặt cọc mua bán nhà với bên mua là bà Ngô Thị Tuyết N2 để chuyển nhượng nhà đất trên. Giá thỏa thuận mua bán là 11.500.000.000 đồng: số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ngày 06/11/2010 ông Lê Thanh V (cùng vợ là bà Ngũ Ngọc Y), bà Lê Thị Tuyết N (cùng chồng là ông Nguyễn Phương T) ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 007931/HĐ-CNQSDĐ ký tại Văn phòng công chứng GĐ cho bà Ngô Thị Tuyết N2.

Bà Ngô Thị Tuyết N2 đã trả được số tiền 7.500.000.000 đồng, còn lại số tiền 4.000.000.000 đồng, bà N2 chưa thanh toán. Tuy nhiên, bà Kim B cũng chấp nhận để bà Ngô Thị Tuyết N2 thực hiện các thủ tục để đứng tên trên giấy tờ nhà đất. Ngày 29/11/2010 bà Ngô Thị Tuyết N2 được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH0302X. Tại biên bản thỏa thuận ngày 04/12/2010, bà N2 có cam kết "*Trong thời gian chưa thanh toán dứt điểm tiền nhà, bên mua nhà (bà Ngô Thị Tuyết N2) cam kết không được sử dụng sổ hồng căn nhà trên vào việc chuyển nhượng, thế chấp và mọi chuyển dịch về quyền sở hữu, quyền sử dụng khác nếu chưa được sự chấp thuận của bên bán (bà Kim B)...*". Tuy nhiên sau đó bà Ngô Thị Tuyết N2 chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Lưu Mạnh H, ông Lưu Mạnh H thế chấp và chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP E Việt Nam (E). Dù nhiều lần hứa hẹn cũng như ký biên bản cam kết trả nợ nhưng bà Ngô Thị Tuyết N2 vẫn không trả số tiền 4.000.000.000 đồng còn thiếu.

Do đó ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N khởi kiện yêu cầu:

1/ Buộc bà Ngô Thị Tuyết N2 trả số tiền mua nhà còn thiếu là 4.000.000.000 đồng:

2/ Buộc bà Ngô Thị Tuyết N2 có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 25/4/2011, cụ thể như sau:

- Từ ngày 25/4/2011 đến 31/12/2016 tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước là 9%/năm (0,75%/tháng): 4.000.000.000 đồng x 0,75% x 68 tháng = 2.040.000.000 đồng.

- Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 25/8/2019 tính theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 10%/năm (0,83%/tháng) = 4.000.000.000 đồng x 0,83% x 32 tháng = 1.066.240.000 đồng.

Tổng cộng: 7.106.240.000 đồng.

Yêu cầu bà Ngô Thị Tuyết N2 trả tiền trực tiếp cho ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; việc giao nhận, hoàn trả tiền giữa ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N với bà Kim B sẽ do ông Việt, bà Lê Thị Tuyết N và Bà Kim B tự thực hiện, giải quyết với nhau. Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc ông Lưu Mạnh H liên đới trả nợ.

** Tại bản khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Kim B có ông Nguyễn Bá Q là đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xét xử buộc Bị đơn bà Ngô Thị Tuyết N2 phải trả số tiền mua nhà còn thiếu là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán. Do việc nợ tiền mua bán nhà xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 007931/HĐ-CNQSDĐ ký tại Văn phòng công chứng GĐ ký giữa Nguyên đơn và Bị đơn, Bà Kim B đồng ý để cho hai cháu ruột của mình đứng tên căn nhà 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M và tiến hành mua bán với Bị đơn là bà Ngô Thị Tuyết N2, nên bà yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền cho Nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng mà Nguyên đơn và Bị đơn đã ký với nhau, còn giữa bà và Nguyên đơn sẽ tự giải quyết với nhau về số tiền này, không tranh chấp gì trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

** Tại bản khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngũ Ngọc Y có ông Nguyễn Bá Q là đại diện theo ủy quyền trình bày*: Bà Ngũ Ngọc Y là vợ của ông Lê Thanh V. Ngày 06/11/2010, bà cùng chồng là Lê Thanh V có ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M vì theo quy định bà Y là vợ nên khi ký công chứng phải cùng ký tên trên Hợp đồng. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Căn nhà 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M do Bà Kim B mua, ông Việt và bà N2 chỉ đứng tên giúp. Nay ông Việt, bà N2 khởi kiện yêu cầu Bị đơn là bà Ngô Thị Tuyết N2 trả lại tiền gốc và tiền lãi cho ông Việt và bà N2, bà đồng ý, không yêu cầu phải trả lại cho cả bà vì bà chỉ ký tên chứ không có quyền lợi gì trong Hợp đồng chuyển nhượng đã ký và cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì.

** Tại bản khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phương T có ông Nguyễn Bá Q là đại diện theo ủy quyền trình bày*: Ông Nguyễn Phương T là chồng của bà Lê Thị Tuyết N. Ngày

06/11/2010, ông cùng vợ Lê Thị Tuyết N có ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M vì theo quy định ông T là chồng nên khi ký công chứng phải cùng ký tên trên Hợp đồng. Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Căn nhà 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M do Bà Kim B mua, ông V và bà N2 chỉ đứng tên giúp. Nay ông V, bà N2 khởi kiện yêu cầu Bị đơn là bà Ngô Thị Tuyết N2 trả lại tiền gốc và tiền lãi cho ông V và bà N2, ông đồng ý, không yêu cầu phải trả lại cho cả ông vì ông chỉ ký tên chứ không có quyền lợi gì trong Hợp đồng chuyển nhượng đã ký và cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì.

** Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng Bị đơn vắng mặt không có lý do, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và không trình bày ý kiến đối với các tài liệu, chứng cứ Tòa án công bố.*

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1 không có kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 007931/HĐ-CNQSDĐ ngày 06/11/2010 trị giá 11.500.000.000 đồng ký kết giữa Nguyên đơn với Bị đơn lập tại Văn phòng công chứng Gia Định có nội dung và hình thức phù hợp với quy định nên phát sinh hiệu lực thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn đã trả 7.500.000.000 đồng, còn lại 4.000.000.000 đồng chưa thanh toán. Tuy nhiên do bà Kim B chấp nhận cho Bị đơn được thực hiện các thủ tục đứng tên trên giấy tờ nhà đất nên ngày 29/11/2010 Bị đơn được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH0302X.

Tuy nhiên sau đó Bị đơn chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Lưu Mạnh H. Ông Lưu Mạnh H thế chấp sau đó chuyển nhượng cho Ngân hàng E là trái với cam kết ngày 04/12/2010 giữa các bên là trong thời gian chưa thanh toán dứt điểm tiền nhà sẽ không được sử dụng sổ hồng căn nhà nói trên vào việc chuyển nhượng, thế chấp và mọi chuyển dịch về quyền sở hữu, quyền sử dụng khác nếu chưa được sự chấp thuận của bên bán (bà Kim B). Tính đến thời điểm hiện tại, Bị đơn còn nợ Nguyên đơn 4.000.000.000 đồng.

Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả tiền mua nhà chưa trả là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm thanh toán là phù hợp với quy định tại Điều 357, khoản 3 Điều 434 Bộ luật Dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Việc giao nhận, hoàn trả tiền giữa Nguyên đơn và Kim B do hai bên tự thương lượng thực hiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả số tiền mua nhà còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 007931/HĐ-CNQSDĐ ngày 06/11/2020 ký tại Văn phòng công chứng GĐ. Xét đây là tranh chấp phát sinh trong hợp đồng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đối tượng tranh chấp là căn nhà số 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nơi có bất động sản là Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

[1.3] Về tư cách đương sự: Nguyên đơn là ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Kim B, bà Ngũ Ngọc Y, ông Nguyễn Phương T ủy quyền cho ông Nguyễn Bá Q tham gia tố tụng, xét việc ủy quyền trên là hợp lệ nên chấp nhận.

[1.4] Về việc giải quyết vắng mặt đối với Bị đơn:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, đại diện Nguyên đơn và đại diện Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia đầy đủ khi có Giấy triệu tập của Tòa, Bị đơn vắng mặt. Tại phiên tòa, Bị đơn vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được tống đạt hợp lệ. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn trả số tiền 4.000.000.000 đồng:

Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ có cơ sở xác định: Ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N (là cháu ruột của Bà Kim B) được Bà Kim B nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận nhà đất số AE 26193X do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 23/6/2006 đối với căn nhà số 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 27/10/2010 được sự đồng ý của Bà Kim B; ông Lê Thanh V và Lê Thị Tuyết N đã ký biên bản đặt cọc mua bán nhà với bên mua là bà Ngô Thị Tuyết N2 để chuyển nhượng nhà đất trên. Giá thỏa thuận mua bán là 11.500.000.000 đồng: số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ngày 06/11/2010 ông Lê Thanh V (cùng vợ là bà Ngũ Ngọc Y), bà Lê Thị Tuyết N (cùng chồng là ông Nguyễn Phương T) ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số

007931/HĐ-CNQSDĐ cho bà Ngô Thị Tuyết N2 tại Văn phòng công chứng GĐ. Xét hợp đồng trên có hình thức và nội dung đúng quy định pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia.

Bà Ngô Thị Tuyết N2 đã trả được số tiền 7.500.000.000 đồng, còn lại số tiền 4.000.000.000 đồng, bà N2 chưa thanh toán. Tuy nhiên bà Kim B cũng chấp nhận để bà Ngô Thị Tuyết N2 thực hiện các thủ tục để đứng tên trên giấy tờ nhà đất. Ngày 29/11/2010 bà Ngô Thị Tuyết N2 được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH0302X. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 04/12/2010, bà N2 có cam kết "Trong thời gian chưa thanh toán dứt điểm tiền nhà, bên mua nhà (bà Ngô Thị Tuyết N2) cam kết không được sử dụng sổ hồng căn nhà trên vào việc chuyển nhượng, thế chấp và mọi chuyển dịch về quyền sở hữu, quyền sử dụng khác nếu chưa được sự chấp thuận của bên bán (bà Kim B)...". Tuy nhiên sau đó bà Ngô Thị Tuyết N2 chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Lưu Mạnh H, ông Lưu Mạnh H thế chấp sau đó chuyển nhượng cho Ngân hàng E. Dù nhiều lần hứa hẹn cũng như ký biên bản cam kết trả nợ nhưng bà Ngô Thị Tuyết N2 vẫn không trả số tiền 4.000.000.000 đồng còn thiếu.

Năm 2012, Ngân hàng E khởi kiện yêu cầu ông Lưu Mạnh H và những người đang ở trong nhà phải bàn giao lại nhà 77I, đường TX cho Ngân hàng E, ông V và bà N2 đã làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà Ngô Thị Tuyết N2 phải trả số tiền 4.000.000.000 đồng còn nợ và tiền lãi. Vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý theo thông báo thụ lý số 259/2012/TLST-DS ngày 03/7/2012 về "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà" . Ngày 02/7/2019, Tòa án nhân dân Quận 1 ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 219/2019/QĐST-DS ngày 02/7/2019 do Ngân hàng E rút đơn khởi kiện, ông Việt và bà N2 rút yêu cầu độc lập.

Căn cứ Đơn đề nghị ngày 03/5/2013 về việc tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyên đơn Ngân hàng TMCP E và Bị đơn ông Lưu Mạnh H (Vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 259/2012/TLST-DS ngày 03/7/2012 về "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà" đã có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 219/2019/QĐST-DS ngày 02/7/2019) của bà Ngô Thị Tuyết N2 có nội dung sau: "Tôi là người mua nhà 77I Đường, TX, Phường NL, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh của Bà Kim B do hai người cháu ruột của bà là Lê Thanh V và Lê Thị Tuyết N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 26193X cấp ngày 23/6/2006, qua thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại Văn phòng công chứng GĐ vào ngày 06/11/2020. Về thủ tục mua bán, hai bên đã hoàn tất việc đóng thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân, đăng ký chuyển tên và tôi đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tà sản gắn liền với đất (sổ hồng) số BC 50389X (vào sổ cấp GCN: CH 0302X) do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 29/11/2010 mang tên chủ sở hữu Ngô Thị Tuyết N2. Về khoản thanh toán tiền nhà, tôi đã chi trả cho Bà Kim B được số tiền 7.500.000.000 đồng, số tiền còn thiếu là 4.000.000.000 đồng trên tổng trị giá mua căn nhà là 11.500.000.000 đồng …".

Như vậy có cơ sở để xác định Bị đơn bà Ngô Thị Tuyết N2 còn nợ số tiền mua bán nhà còn thiếu là 4.000.000.000 đồng. Thực chất Bà Kim B là chủ căn nhà, việc thỏa thuận về hợp đồng mua bán nhà cũng như việc thanh toán tiền nhà là do Bị đơn và Bà Kim B thỏa thuận. Tuy nhiên về mặt pháp luật, Nguyên đơn là người đứng tên

căn nhà và ký hợp đồng chuyển nhượng với Bị đơn. Do vậy, Nguyên đơn có quyền khởi kiện Bị đơn để đòi lại số tiền mua nhà còn thiếu, sau khi đòi lại được tiền thì Nguyên đơn sẽ tự thực hiện với Bà Kim B, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Bà Kim B cũng xác nhận yêu cầu Tòa án xét xử buộc Bị đơn trả lại cho Nguyên đơn, bà không yêu cầu phải trả lại cho bà.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn phải trả số tiền 4.000.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc Bị đơn trả tiền lãi chậm thanh toán cụ thể như sau:

- Từ ngày 25/4/2011 đến 31/12/2016 tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước là 9%/năm (0,75%/tháng): 4.000.000.000 đồng x 0,75% x 68 tháng = 2.040.000.000 đồng.

- Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 25/8/2019 tính theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 10%/năm (0,83%/tháng) = 4.000.000.000 đồng x 0,83% x 32 tháng = 1.066.240.000 đồng.

Tại Biên bản thỏa thuận giải quyết việc mua bán nhà ngày 14/02/2011, bà Ngô Thị Tuyết N2 cam kết chịu lãi trên số tiền chậm trả là 4.000.000.000 đồng theo mức lãi suất tiền vay Ngân hàng tính từ ngày 25/4/2011. Tuy nhiên từ khi ký bản cam kết đến nay Bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ nên trên nên Bị đơn phải có nghĩa vụ trả lãi cho Nguyên đơn cho đến khi Bị đơn trả hết nợ.

Xét thấy Nguyên đơn chỉ yêu cầu lãi suất chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước là 9%/năm từ ngày 25/4/2011 đến 31/12/2016 và lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự từ ngày 01/01/2017 đến ngày 25/8/2019 (thời điểm nộp đơn khởi kiện), không yêu cầu tính lãi suất phát sinh tiếp theo từ ngày 26/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là có lợi cho Bị đơn và phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

[2.3] Về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ dân sự: Trong vụ án này, Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu Bị đơn có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không yêu cầu ai cùng với Bị đơn thực hiện nghĩa vụ dân sự.

[2.4] Bà Ngũ Ngọc Y là vợ ông Lê Thanh V, ông Nguyễn Phương T là chồng bà Lê Thị Tuyết N. Bà Y và ông Tú đều xác nhận không yêu cầu Bị đơn phải trả lại tiền cho cả hai cặp vợ chồng ông bà, chỉ cần trả cho Nguyên đơn là ông Việt, bà N2 vì hai người này chỉ ký tên về mặt hình thức chứ không có quyền lợi gì trong Hợp đồng chuyển nhượng đã ký và cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì nên Hội đồng xét xử buộc Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn gồm ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N mà thôi.

[2.5] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết nội dung vụ án nêu trên phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Nguyên đơn. Nguyên đơn được hoàn lại tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 275; khoản 1 Điều 280; Điều 430; khoản 3 Điều 434; Điều 357; khoản 2 Điều 468; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

- 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.

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N:

Buộc bà Ngô Thị Tuyết N2 trả ngay một lần cho ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N toàn bộ số tiền mua nhà còn thiếu là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 25/4/2011 đến ngày 25/8/2019 là 3.106.240.000 (Ba tỷ, một trăm lẻ sáu triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 007931/HĐ-CNQSDĐ ký tại Văn phòng Công chứng GĐ ngày 06/11/2010.

Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn không yêu cầu Bị đơn trả lãi chậm thanh toán trên số nợ gốc tính từ ngày 26/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/5/2022.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 115.106.240 đồng (Một trăm mười lăm triệu, một trăm lẻ sáu nghìn, hai trăm bốn mươi đồng). Bà Ngô Thị Tuyết N2 phải chịu. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Nguyên đơn ông Lê Thanh V và bà Lê Thị Tuyết N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.553.120 đồng (Năm mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, một trăm hai mươi đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0011863 ngày 13/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Lê Thị Tuyết N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Kim B, bà Ngũ Ngọc Y, ông Nguyễn Phương T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Ngô Thị Tuyết N2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. 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 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./ .

Nơi nhận:
- VKSND Q 1;
- VKSND TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- Chi cục THADS Q1;
- Đương sự;
- Lưu (HS, VP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Phạm Thị Thu Hiền