

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 810/2017/DS-ST

Ngày: 26-12-2017

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 GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Việt Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Bá Hợp

Bà Võ Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Kiều Oanh, thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 12 năm 2017 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 466/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2017/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L; địa chỉ cư trú: Đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Bà L có mặt; ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh X; địa chỉ cư trú: Đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 8 năm 2017, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L trình bày:

Ông T và bà L bán cho bà Nguyễn Thị Ánh X căn đường số T, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.130.000.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng), đã nhận của bà X 1.110.000.000đ (Một tỷ một trăm mười triệu đồng) và đã bàn giao nhà cho bà X, bà X còn giữ lại 20.000.000đ (Hai mươi

triệu đồng) hẹn sau khi đăng bộ sang tên thì bà X thì sẽ giao hết. Tuy nhiên, đến nay bà X đã đăng bộ sang tên nhưng không trả số tiền còn lại nên ông T và bà L mới khởi kiện. Do bà X đã nộp thay cho ông T và bà L tiền thuế thu nhập cá nhân là 4.489.532đ (Bốn triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn năm trăm ba mươi hai đồng) nên ông T và bà L đồng ý khấu trừ vào số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Vì vậy, ông T và bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà X phải trả số tiền còn lại là 15.510.468đ (Mười lăm triệu năm trăm mười nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng).

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ánh X trình bày: Bà X xác nhận có mua căn đường số T, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L với giá 1.130.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2017, đã giao cho ông T và bà L 1.110.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng công chứng ông T, bà L có hứa miệng giảm cho bà 15.000.000 đồng để bà đồng ý ghi giá mua bán trên hợp đồng công chứng là 100.000.000 đồng, bà chỉ còn giữ lại 5.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tiền thuế bên nào bên đó chịu nhưng bà đã đóng thay tiền thuế thu nhập cá nhân cho ông T, bà L hết 4.489.532 đồng. Ngoài ra, ông T và bà L còn hứa hỗ trợ bà 2.000.000 đồng tiền làm giấy tờ, tính ra ông T và bà L còn thiếu lại bà 1.498.532 đồng nhưng bà không yêu cầu ông T và bà L phải trả lại tiền thiếu. Như vậy, bà đã thanh toán đủ tiền cho ông T và bà L. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách tố tụng, thu thập chứng cứ; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử là chưa đúng với quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập được, cũng như

lời trình bày của các đương sự tại phiên Tòa có cơ sở xác định bị đơn là bà Nguyễn Thị Ánh X chưa thanh toán số tiền mua nhà 20.000.000 đồng còn giữ lại của nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý khấu trừ số tiền thuế thu nhập cá nhân bị đơn đã nộp thay cho nguyên đơn vào số tiền 20.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại là 15.510.468 đồng còn lại là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền mua nhà còn thiếu. Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng mua bán nhà; bị đơn cư trú tại quận Gò Vấp, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông T.

[2] Về xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ kiện: Theo công văn số 3013/CNGV ngày 08/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận Gò Vấp xác nhận căn đường số T, Phường M, quận G mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn đã được cập nhật biến động sang tên bị đơn là bà Nguyễn Thị Ánh X cùng chồng là ông Trần Do H. Do đó, lẽ ra cần phải đưa ông Trần Do H vào tham gia tố tụng trong vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, phía nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L xác định mọi thỏa thuận mua bán, ký hợp đồng và giao tiền chỉ giao dịch với bị đơn là bà Nguyễn Thị Ánh X không giao dịch với ông Trần Do H và cũng không biết ông Trần Do H là ai. Do bà X không thực hiện đúng thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu cá nhân bà X phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhà còn thiếu. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Do H cùng có nghĩa vụ với bà X nên không đồng ý đưa ông Trần Do H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện. Vì vậy, căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không đưa ông Trần Do H vào tham gia tố tụng trong vụ kiện.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn đường số T, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 26/3/2009, hồ sơ gốc số 1849/2009/UB.GCN.

Ông T và bà L thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Ánh X với giá 1.130.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/5/2017. (Giá ghi trong hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ký ngày 20/5/2017 do Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là 100.000.000 đồng). Ông T, bà L và bà X cùng xác nhận số tiền bà X đã giao và ông T, bà L đã nhận là 1.110.000.000 đồng.

Căn cứ vào thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì số tiền bà X còn giữ lại là 20.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được bà X thanh toán cho ông T, bà L sau khi đăng bộ sang tên nhà cho bà X.

Xét, tại công văn số 3013/CNGV ngày 08/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận Gò Vấp xác nhận đã cập nhật biến động đối với căn nhà nói trên ngày 14/6/2017 tên bà X cùng chồng là ông Trần Do H. Căn cứ thỏa thuận của các bên thì ông T và bà L đã hoàn thành nghĩa vụ của người bán. Vì vậy, ông T và bà L khởi kiện yêu cầu bà X trả hết số tiền mua nhà còn giữ lại 20.000.000 đồng là có cơ sở.

Xét, bà X từ chối nghĩa vụ thanh toán với lý do đã thanh toán đủ tiền mua nhà, Hội đồng xét xử xét không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, bà X không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T, bà L đồng ý giảm giá bán từ 1.130.000.000 đồng xuống còn 1.115.000.000 đồng, cũng như ông T, bà L đồng ý hỗ trợ 2.000.000 đồng tiền dịch vụ; phía ông T và bà L cũng không thừa nhận có các thỏa thuận như lời trình bày của bà X. Tuy nhiên, đối với số tiền thuế thu nhập cá nhân là 4.489.532 đồng bà X đã nộp thay cho ông T, bà L là có thật và ông T, bà L cũng đồng ý khấu trừ vào số tiền 20.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bà X phải thanh toán cho ông T, bà L số tiền mua nhà còn thiếu là 15.510.468đ (Mười lăm triệu năm trăm mười nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng).

[5] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện với nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 430, 433, 434 và Điều 440 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L số tiền 15.510.468đ (Mười lăm triệu năm trăm mười nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông T và bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà X không thi hành thì bà X còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là 775.500đ (Bảy trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm đồng) do bà X nộp. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L số tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2017/0027339 ngày 22/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Bà L và bà X được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này 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:

- Đương sự;
- VKSND Q.Gò Vấp;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Việt Hà