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 :650/DS-PT
Ngày: 10/7/2020.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

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 Châu Thị Điệp.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Nhung.

Bà Hoàng Thị Bích Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 10 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 610/2019/TLPT-DS ngày 24/12/2019; Do bản án dân sự sơ thẩm số 293/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2400/2020/QĐST-DS ngày 16/5/2020 và Quyết định hoãn phiên toà số: 6218/2020/QĐ-PT ngày 16/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Đỗ Hồng Q, sinh năm 1977; nơi cư trú: C01.7 Tầng 2 Chung cư An Phú, 959-961-965 O, Phường K, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Bà Mai Thị Ngọc T, sinh năm 1979; nơi cư trú: 595/33/4 Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận K, Thành phố G.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Văn B, sinh năm 1968, nơi cư trú: 19R Nguyễn Hữu K Phường M, quận P, Thành phố H. Văn bản uỷ quyền ngày 07/12/2018 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Đ, sinh năm 1972; nơi cư trú: S15/5 cư xá B, Phường A, Quận B, Thành phố G (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: ông Dương Hữu S, sinh năm 1981, nơi cư trú: 184 S, phường An lạc A, quận B, Thành phố G (văn bản uỷ quyền ngày 09/7/2020)(có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Đỗ Đức H, luật sư Trung tâm tư vấn pháp luật - Hội Luật gia huyện Đức Hoà, tỉnh Long An – Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Đỗ Hồng Q và vợ là bà Mai Thị Ngọc T có ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn hộ số A15.04 lầu 15 block A, chung cư An Phú - Giai đoạn II, số 961-973/1 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Thanh Đ, sinh năm 1972, theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21631 ngày 31/8/2018 lập tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 4.390.000.000 đồng, bà Đạm đã thanh toán cho ông Quang và bà Thạch số tiền 4.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 390.000.000 (Ba trăm chín mươi triệu) đồng sẽ thanh toán khi bà Đ nhận bản chính Giấy chứng nhận sau khi đăng ký cập nhật biến động sang tên của bà Đạm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04/09/2018, bà Diễm tiến hành thủ tục đăng ký và ngày 02/10/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Thanh Đ.

Trong thời gian cập nhật biến động, ngày 17/9/2018 các bên đã thực hiện bàn giao nhà và bà Đạm đã vào ở tại căn nhà nêu trên.

Ngày 27/9/2018, sau khi nhận Phiếu tiếp nhận và trả kết quả, bà Diễm và bà Thạch đã báo cho bà Đạm với nội dung theo giấy hẹn là ngày 02/10/2018 sẽ cùng đến Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh để làm thủ tục nhận Giấy chứng nhận và thanh toán đợt cuối số tiền 390.000.000 đồng và các chi phí liên quan cho bên bán. Ngày 02/10/2018 bà Đạm đã không có mặt và đến nay bà Đ vẫn không thanh toán số tiền mua nhà còn lại.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Bà Đ thanh toán cho phía nguyên đơn số tiền mua nhà còn thiếu là 390.000.000đ (ba trăm chín mươi triệu đồng).

- Thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 21.950.000 đồng là lệ phí trước bạ nhà đất mà bà Thạch và ông Q đã nộp thay cho bà Đ.

- Trả cho nguyên đơn phần lãi suất chậm thanh toán (10%/năm) trên số tiền còn lại 390.000.000 đồng chưa thanh toán từ ngày 02/10/2018 đến ngày Tòa án xét xử hoặc đến ngày có bản án, quyết định của Tòa án.

Hiện nay ông Q và bà T đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07252/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/02/2017 đã cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Thanh Đ ngày

02/10/2018 và thông báo lệ phí trước bạ. Sau khi bà Đ thanh toán tiền mua nhà còn lại và tiền lãi chậm thanh toán thì ông Q và bà T sẽ giao lại toàn bộ bản chính giấy tờ nêu trên cho bà Đ.

2. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh Đ trình bày: bà thừa nhận việc nguyên đơn trình bày về hợp đồng mua nhà, thanh toán tiền là đúng.

Bà đề nghị nguyên đơn giảm 5% trên số tiền còn nợ còn thiếu 390.000.000 đồng, đưa giấy tờ cho bà để bà Đ vay tiền trả cho ông Q và bà T. Bà Đ không đồng ý trả tiền lãi chậm thanh toán vì cho rằng trong thời gian qua bà không được thông báo về việc đã cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho bà.

Việc bà T và ông Q yêu cầu thanh toán lại số tiền 21.950.000 đồng là lệ phí trước bạ nhà đất mà bà Thạch và ông Quang đã nộp thay, bà không đồng ý vì khi tiến hành mua bán hai bên đã thỏa thuận phía bà T và ông Q chịu mọi chi phí, lệ phí trước bạ, thuế.

Bà Đạm không đồng ý yêu cầu trả lãi suất của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà Đ thanh toán số tiền 21.950.000 đồng là lệ phí trước bạ nhà đất mà bà Tvà ông Q đã nộp thay cho bà Đ.

Bản án sơ thẩm số 293/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Hồng Q và bà Mai Thị Ngọc T.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Hồng Q và bà Mai Thị Ngọc Th số tiền là 432.033.000 (Bốn trăm ba mươi hai triệu, không trăm ba mươi ba nghìn) đồng, trong đó tiền mua bán nhà còn nợ 390.000.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán 42.033.000 đồng (01 năm + 28 ngày) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi bà Đ thanh toán hết số trên cho ông Q và bà T, ông Q và bà T có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07252/DA do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/02/2017 đã cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Thanh Đ ngày 02/10/2018 và thông báo lệ phí trước bạ đối với căn hộ số A15.04 lầu 15 block A, chung cư An Phú – Giai đoạn II, số 961-973/1 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ đối với phần yêu cầu bà Đ trả số tiền lệ phí trước bạ nhà đất mà ông Quang và bà Thạch đã đóng 21.950.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên xử lý, nghĩa vụ chậm thức hiện nghĩa vụ, án phí. Ngày 18/11/2019, bà Nguyễn Thị Thanh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

5. Tại phiên toà phúc thẩm:

5.1 Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút một phần kháng cáo về việc bị đơn phải trả số tiền 390.000.000 đồng. Kháng cáo về số tiền lãi buộc phải trả. Bị đơn đề nghị chỉ trả lãi 25.000.000 đồng nhưng không được nguyên đơn chấp nhận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng nghĩa vụ trả tiền chỉ được thực hiện khi nguyên đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Do bị đơn không nhận được thông báo nên bị đơn không có nghĩa vụ phải thanh toán lãi. Đề nghị xác định lỗi cả hai bên và bị đơn chỉ có trách nhiệm trả ½ số tiền lãi trên.

5.2 Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Đ trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo phần còn lại của bà Nguyễn Thị Thanh Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 293/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Đạm làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 293/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung:

2.1 Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bị đơn cho rằng bà không được thông báo về việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động chủ sở hữu sang tên bà. Bà yêu cầu nguyên đơn giảm cho bà 5% và giao cho bà giấy tờ trước để bà đi thế chấp trả số tiền còn lại. Tại phiên toà bị đơn rút một phần kháng cáo.

Xét thấy, nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ chuyển tên chủ sở hữu nhà theo thoả thuận tại hợp đồng mua bán, nhưng bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ giao số tiền mua nhà còn lại. Bị đơn đồng ý trả lãi 25.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Bị đơn kháng cáo đề nghị không xem xét lãi suất. Xét thấy, sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21631 ngày 31/8/2018 lập tại Phòng công chứng số 7, ông Q, bà T và bà Đ có ký Giấy ủy quyền cùng thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị Hồng Dthực hiện các thủ tục nộp và nhận hồ sơ trước bạ, nộp thuế, đăng ký thay đổi, cấp

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên nghĩa vụ của cả hai bên trong việc theo dõi tiến trình thủ tục cập nhật.

Cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn thanh toán số tiền chưa thanh toán và trả lại lãi từ thời gian được cập nhật sang tên cho bị đơn do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự là phù hợp quy định của pháp luật.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự cấp sơ thẩm tính sai về án phí nên cấp phúc thẩm tính lại. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Đ.

2. Về nội dung: chấp nhận việc rút một phần kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo phần còn lại của bà Nguyễn Thị Thanh Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 293/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Toà án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Hồng Q và bà Mai Thị Ngọc T.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Hồng Quang và bà Mai Thị Ngọc T số tiền là 432.033.000 (bốn trăm ba mươi hai triệu, không trăm ba mươi ba nghìn) đồng, trong đó tiền mua bán nhà còn nợ 390.000.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán 42.033.000 đồng (01 năm + 28 ngày) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Đ chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu lãi suất số tiền chưa thi hành là 10%/năm cho đến khi thi hành xong.

Sau khi bà Nguyễn Thị Thanh Đthanh toán hết số tiền nêu trên, ông Đỗ Hồng Qvà bà Mai Thị Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Thanh Đạm toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07252/DA do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/02/2017 đã cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu ngày 02/10/2018 và thông báo lệ phí trước bạ đối với căn hộ

số A15.04 lầu 15 block A, chung cư An Phú - Giai đoạn II, số 961-973/1 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ đối với phần yêu cầu của ông Đỗ Hồng Q và bà Mai Thị Ngọc T yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh Đ hoàn trả trả số tiền lệ phí trước bạ nhà đất 21.950.000đ (hai mươi mốt triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Thanh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.281.320đ (hai mươi mốt triệu hai trăm tám mươi mốt nghìn ba trăm hai mươi đồng).

+ Ông Đỗ Hồng Q và bà Mai Thị Ngọc T không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.499.000đ (mười triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010731 ngày 11/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thanh Đ phải chịu là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011671 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Quyền nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND, VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKS, TA, THA Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T/17)

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

Châu Thị Điệp