

Bản án số: 236/2020/DS-PT
Ngày: 05/5/2020
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thanh Vân

2. Bà Trần Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê
Trọng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 909/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 777/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2020, Thông báo dời phiên tòa ngày 18/3/2020, ngày 16/4/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trần T, sinh năm 1990

Địa chỉ: 290B/32/39 Dương Bá Trạc, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1972 (văn bản ủy quyền lập ngày 06/6/2019)

Địa chỉ: 120/59 đường số 59, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số 83/8 Quốc lộ 13 (cũ), khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1972 (văn bản ủy quyền lập ngày 31/7/2019)

Địa chỉ: Số 83/8 Quốc lộ 13 (cũ), khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/9/2018, ông T và bà B có tiến hành ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 83/8 Quốc lộ 13 (cũ), khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng công chứng số 002496; Tại hợp đồng đặt cọc vào ngày 22/8/2018, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 9.350.000.000 đồng, thanh toán đợt 1 số tiền 200.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, khi ra công chứng thanh toán tiếp 8.426.143.000 đồng, còn lại 924.725.000 đồng thanh toán nốt sau khi nhà đất đã sang tên bà B. Thực hiện thỏa thuận, phần nhà đất trên bà B đã nhận và được đăng bộ sang tên bà B theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 4803/2004 do UBND quận Thủ Đức cấp ngày 03/11/2004; được cập nhật sang tên bà B ngày 28/01/2019.

Nay đề nghị Tòa án buộc cá nhân bà Lã Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002496 ngày 26/9/2018, yêu cầu bà B thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 28/01/2019. Trường hợp bà B không thực hiện việc trả tiền, đề nghị Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên trả lại những gì đã nhận.

Bị đơn bà B và người đại diện theo ủy quyền xác định: Do nhu cầu kinh doanh của cá nhân nên ngày 22/8/2018 bà B có thỏa thuận với ông T về việc nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 83/8 Quốc lộ 13 (cũ), khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng 9.350.000.000 đồng, thanh toán đợt 1 số tiền 200.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thanh toán tiếp 8.426.143.000 đồng khi ra công chứng, còn lại 924.725.000 đồng thanh toán nốt sau khi nhà đất đã sang tên bà B. Thực hiện thỏa thuận nêu trên, ngày 26/9/2018 hai bên đã tiến hành ra công chứng, bà B đã nhận nhà đất, về việc thanh toán tiền bà B xác định còn thiếu 924.725.000 đồng. Tuy nhiên, việc bị đơn chưa thanh toán số tiền nêu trên là do phải tạm ứng giải quyết hậu quả việc mua bán của ông T với những người khác, đồng thời bà B cũng có yêu cầu phản tố đối với ông T. Mặc dù đã được nhận các Thông báo sửa đơn yêu cầu phản tố, cung cấp tài liệu chứng cứ và đóng tiền tạm ứng án phí nhưng bị đơn không thực hiện

vì xác định vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 909/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trần T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bà Lã Thị B;

Buộc bà Lã Thị B trả cho ông Nguyễn Trần T số tiền 1.005.293.118 (Một tỷ, không trăm lẻ năm triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn, một trăm mười tám) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu pháp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Nguyễn Trần T về việc: “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” đối với nhà đất tại số 83/8 Quốc lộ 13 (cũ), khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: 42.158.794 (Bốn mươi hai triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, bảy trăm chín mươi bốn) đồng, bà Lã Thị B chịu. Hoàn lại cho ông Nguyễn Trần T tiền tạm ứng án phí 20.106.819 (Hai mươi triệu, một trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm mười chín) đồng theo biên lai số: 0013272 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/12/2019, bị đơn - bà Lã Thị B nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Về nội dung:

Ngày 11/12/2019, ông T ký hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 83/8 Quốc Lộ 13 (cũ), phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà B với giá 9.350.000.000 đồng. Tuy nhiên, trước đó ngày 18/01/2018 ông T đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hoa Kiều ký hợp đồng đặt cọc bán nhà đất 83/8 Quốc Lộ 13 (cũ), phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Luyến với giá 8.700.000.000 đồng (tám tỷ bảy trăm triệu đồng) và nhận cọc 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) của bà Luyến. Sau đó ông T đổi ý đòi tăng giá nhà lên 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) thì ông T mới làm thủ tục sang tên cho bà Luyến. Do không đồng ý với yêu cầu của ông T nên bà Luyến mới nộp đơn khởi kiện ông T tại Tòa án dân quận Thủ Đức để yêu

cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng (hồ sơ thụ lý số 332/2018/TLST-DS ngày 08/8/2018). Như vậy, đang trong thời gian tranh chấp căn nhà nêu trên tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thì ông T đã cố tình bán căn nhà trên cho bà B để nhận chênh lệch giá cao hơn nhằm mục đích chiếm dụng vốn của bà Luyến và do không biết nên bà B đã thanh toán cho ông T tính đến ngày 27/9/2018 số tiền 8.426.143.904 đồng.

Đến ngày 02/10/2018, bà B nộp hồ sơ vào Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Thủ Đức để làm thủ tục khai thuê đăng ký biến động thì mới nhận được Công văn số 3644/CNTĐ ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký trả lời: Do nhận được Quyết định số 103/2018/QĐ-BPKCTT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” chính là căn nhà mà bà B mua của ông T nên không thể thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên được (biện pháp khẩn cấp tạm thời này là do bà Luyến yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thủ Đức áp dụng).

Trong thời gian này, ông T cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với bà Luyến và không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức để giải quyết hậu quả hợp đồng mua bán với bà Luyến. Do đó, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình nên bà B đã chủ động liên hệ với bà Luyến giải quyết số tiền cọc và lãi mà ông T đã nhận của bà Luyến là 1.202.500.000 đồng và các chi phí liên quan tổng cộng là 1.451.512.328 đồng.

Sau khi nhận đủ tiền, bà Luyến đã gửi đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-HBBPKCTT ngày 11/10/2019 thì lúc này bà B mới sang tên được trong giấy chứng nhận.

Như vậy, số tiền bà B bỏ ra chi phí để giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà giữa ông T với bà Luyến là 1.451.512.328 đồng nhiều hơn số tiền mà bà B còn nợ lại ông T theo hợp đồng mua bán nhà (924.725.000 đồng) nên sau khi nhận được Thông báo thụ lý số 275/TB-TLVA ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi bà B phải thanh toán số tiền mua nhà 924.725.000 đồng thì bà B đã nộp đơn phản tố đối với ông T ngày 16/8/2019.

Ngày 28/9/2019, bà B có nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố trên nhưng do ngày 12/9/2019, bà B có nộp đơn khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân quận Thủ Đức và do chưa giải quyết khiếu nại nên bà B không nộp tiền tạm ứng án phí và đồng thời bà B cũng có đơn yêu cầu tạm hoãn phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/9/2019 để chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Do đó, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã xét xử vụ án mà không xem xét yêu cầu phản tố của bà B trong vụ án là không đảm bảo quyền lợi chính đáng của bà B.

Về tố tụng:

Thứ nhất: Tòa án nhân dân quận Thủ Đức nhận đơn và thụ lý giải quyết vụ án đã không gửi giấy triệu tập và Thông báo thụ lý vụ án số 275/TB-TLVA ngày 06/5/2019 cho đương sự biết.

Thứ hai: Tòa án nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2019/QĐ-BPKCTT ngày 27/8/2019 là không có căn theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 vì không có chứng cứ chứng minh hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và cũng không có căn cứ thể hiện người đang tranh chấp có hành vi xây dựng thêm hoặc có hành vi khác thay đổi hiện trạng tài sản.

Thứ ba: Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán số tiền còn thiếu cộng với tiền lãi chậm trả nên đây chỉ là tranh chấp về giao dịch dân sự, tranh chấp liên quan đến bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đối tượng tranh chấp không phải là bất động sản theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, thẩm quyền theo lãnh thổ phải được xác định theo nguyên tắc chung là Tòa án nhân dân Quận 3 (nơi bị đơn cư trú) giải quyết chứ không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Thứ tư: Ngày 12/9/2019, bà B có nộp đơn khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân quận Thủ Đức để yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thủ Đức chuyển vụ việc cho Tòa án nhân dân Quận 3 giải quyết theo thẩm quyền và ngày 09/10/2019 bà B đã nộp đơn khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để khiếu nại về thẩm quyền giải quyết vụ án. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có kết quả trả lời của Chánh án Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Như vậy, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã không giải quyết khiếu nại chính đáng của bà B mà đưa vụ án ra xét xử ngày 18/9/2019 là vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng quyền lợi chính đáng và thiệt hại tài chính cho bà B.

Do đó, bà B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 909/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 3 để thụ lý giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Lã Thị B làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu xuất phát từ hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đối tượng tranh chấp là bất động sản nên Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Do bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về số tiền mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn: Bản án sơ thẩm xác định số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn theo hợp đồng mua bán nhà là 927.725.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thừa nhận số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng là 924.725.000 đồng nên cần phải sửa lại phần nghĩa vụ mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 02 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: không chấp nhận kháng cáo của bà Lã Thị B và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 909/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng như đã phân tích.

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 hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Lã Thị B làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn – bà Lã Thị B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 25/4/2019, ông Nguyễn Trần T nộp đơn khởi kiện bà Lã Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà đất số 002496/2018 tại Văn phòng công chứng Trần Quốc Phòng đối với căn nhà gắn liền với đất tại địa chỉ số 83/8 Quốc Lộ 13, khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu như sau:

Buộc bà Lã Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà đất số 002496/2018 ngày 26/9/2018.

Buộc bà Lã Thị B thanh toán số tiền còn thiếu là 924.725.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có nộp đơn khởi kiện bổ sung với nội dung: Trường hợp bà B không thực hiện việc trả tiền theo hợp đồng thì đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà đất số 002496/2018 ngày 26/9/2018.

Như vậy, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39

Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bà B:

Ngày 16/8/2019, bà B nộp đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của ông T vì bà cho rằng mình đã bỏ ra chi phí giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà Luyến là 1.451.512.328 đồng nhiều hơn số tiền mà bà B còn nợ ông T theo hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, ý kiến bà B trình bày trong đơn phản tố không được ông T thừa nhận.

Ngày 28/9/2019, bà B nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố nhưng bà không thực hiện việc đóng tiền tạm ứng án phí vì cho rằng mình đang nộp đơn khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân quận Thủ Đức nhưng chưa được giải quyết và đồng thời bà cũng có đơn yêu cầu tạm hoãn phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/9/2019 để chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Tại điểm d khoản 2 Điều 500 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “Người khiếu nại có nghĩa vụ chấp hành quyết định, hành vi tố tụng của người tiến hành tố tụng mà mình đang khiếu nại trong thời gian khiếu nại”.

Do đó, việc bà B cho rằng đang chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân quận Thủ Đức để không thực hiện việc đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố là không có cơ sở.

Do bà B không thực hiện việc đóng tạm ứng án phí nên Tòa án nhân dân quận Thủ Đức không thụ lý yêu cầu phản tố của bà B là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.3] Về thủ tục tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án số 275/TB-TLVA ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức và Giấy triệu tập đương sự.

Theo Giấy ủy quyền lập ngày 31/7/2019 tại Văn phòng công chứng Bến Thành (bút lục 300, 301, 302) nội dung ủy quyền thể hiện: Bà Lã Thị B ủy quyền cho ông Lê Hoàng V được quyền thay mặt và nhân danh bà liên hệ với Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân các cấp và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác để tham gia tố tụng trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thụ lý số 275/2019/TLST-DS ngày 06/5/2019 và ông Vũ được toàn quyền quyết định, định đoạt tất cả mọi vấn đề liên quan trong vụ án nói trên.

Tại đơn xin photo trích sao tài liệu ngày 30/7/2019 (bút lục 299), ông Lê Hoàng V xác nhận đã nhận bản chính thông báo thụ lý số 275/2019/TLST-DS ngày 06/5/2019.

Do đó, bà B cho rằng không nhận được Thông báo thụ lý vụ án và không được Tòa án triệu tập làm việc là không có cơ sở vì bà B đã ủy quyền cho ông Vũ tham gia tố tụng trong vụ án nói trên.

[2.4] Xét ý kiến của bà B cho rằng Tòa án nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/7/2019 là không có căn cứ vì không có chứng cứ chứng minh bà có hành vi chuyên dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/7/2019 đã bị hủy bỏ theo Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/QĐ-BPKCTT ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức. Do đó, việc xem xét lại biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức là không cần thiết.

[2.5] Ngoài ra, bà B cho rằng Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã không giải quyết khiếu nại chính đáng của bà về thẩm quyền giải quyết vụ án theo đơn khiếu nại ngày 12/9/2019 mà đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định ở đoạn [2.2] thì trong thời gian chờ kết quả giải quyết khiếu nại thì bà B có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, hành vi của người tiến hành tố tụng mà mình đang khiếu nại. Mặt khác, khiếu nại của bà B về thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Chánh án Tòa án nhân dân quận Thủ Đức trả lời theo Quyết định số 28/TAQTĐ ngày 12/11/2019. Do đó, ý kiến của bà B đưa ra là không có cơ sở.

[2.6] Về nghĩa vụ thanh toán: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu theo hợp đồng là 924.725.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định để buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chưa thanh toán và lãi chậm thanh toán, thời gian chậm thanh toán là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn phải trả số tiền 927.725.000 đồng và lãi do chậm thanh toán là chưa chính xác. Do đó, cần phải sửa lại như sau:

Số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 924.725.000 đồng.

Tiền lãi cho chậm thanh toán là $924.725.00 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 10 \text{ tháng} + 01 \text{ ngày} = 77.008.015 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là $924.725.00 \text{ đồng} + 77.008.015 = 1.001.733.015 \text{ đồng}$.

[2.7] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa phần nghĩa vụ bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn nên án phí cũng được sửa lại, cụ thể bị đơn chịu 42.051.990 (Bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi một ngàn chín trăm chín mươi) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
Căn cứ Điều 274, 280, 357; 401; 429; 468; 500; 501; 502; 503 Bộ Luật dân sự năm 2015;
Căn cứ Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;
Căn cứ Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;
Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Lã Thị B.
Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 909/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.
Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trần T về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lã Thị B.

Buộc bà Lã Thị B trả cho ông Nguyễn Trần T số tiền 1.001.733.015 (Một tỷ không trăm lẻ một triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn không trăm mười lăm) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu pháp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Nguyễn Trần T về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với nhà đất tại số 83/8 Quốc lộ 13 (cũ), khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lã Thị B chịu 42.051.990 (Bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi một ngàn chín trăm chín mươi) đồng. Hoàn lại cho ông Nguyễn Trần T tiền tạm ứng án phí 20.106.819 (Hai mươi triệu một trăm lẻ sáu ngàn tám trăm mười chín) đồng theo biên lai số 0013272 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lã Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Lã Thị B tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0056323 ngày 13/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi

hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS Quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú