

Bản án số: 425/2018/DS-PT

Ngày: 26-4-2018

V/v tranh chấp hợp đồng

Mua bán nhà.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1/ Ông **Nguyễn Đình Đức**
2/ Bà **Phạm Thị Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Võ Phạm Phương Hạnh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2018 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 99/2018/TLPT - DS ngày 02/03/2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1134/2018/QĐ – PT, ngày 16/3/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Trần Hữu B**, sinh năm 1975. (vắng mặt)

1.2 Bà **Đoàn Thị Tường V**, sinh năm 1975. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 121 đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà V có bà **Huỳnh Thị Đ**, sinh năm 1960; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 154/49/55E đường L, Phường B, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1958; (vắng mặt)

Địa chỉ: 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Nguyễn Bá T**, sinh năm 1952; (vắng mặt)

3.2 Ông **Nguyễn Hoàng Q**, sinh năm 1983; (vắng mặt)

3.3 Ông **Nguyễn Quang A**, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Quận V Thành phố Hồ Chí Minh.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V có bà Huỳnh Thị Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/7/2015, ông Trần Hữu B và bà Nguyễn Thị L ký kết Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán căn hộ số 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, ông B đã đặt cọc trước 400.000.000 đồng.

Ngày 15/7/2015, tại Văn phòng công chứng Hoàng X, ông Trần Hữu B và bà Nguyễn Thị L ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với giá là 1.130.000.000 đồng; ngay sau khi ký kết hợp đồng ông B đã thanh toán tiếp số tiền là 700.000.000 đồng. Tổng cộng ông B đã giao bà L 1.100.000.000 đồng, thỏa thuận ngày 15/10/2015 ông B sẽ thanh toán cho bà L số tiền còn lại là 30.000.000 đồng và bà L sẽ giao nhà.

Sau khi thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông B, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Ông B, bà V nhiều lần yêu cầu bà L giao nhà và sẽ thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 đồng, nhưng bà L không thực hiện. Ngày 29/02/2016, bà L viết giấy cam kết sẽ thực hiện việc giao nhà, nhưng đến nay bà L vẫn không thực hiện.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; buộc bà L phải giao toàn bộ căn hộ số 103 đường C Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Ông B, bà V sẽ thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho bà L.

Tại bản tự khai và các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn T ly hôn theo Quyết định giải quyết việc dân sự công nhận thuận tình ly hôn số 21/2008/QĐ-VDS ngày 16/4/2008 của Tòa án nhân dân Quận V. Năm 2009, bà L được ông Nguyễn Hoàng Q tặng cho căn hộ số 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0364/2007/UBND.GCN ngày 09/12/2009.

Ngày 15/7/2015 tại Văn phòng công chứng Hoàng X, bà và ông Trần Hữu B ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với giá 1.130.000.000 đồng. Ông B đã thanh toán và bà đã nhận số tiền là 1.100.000.000 đồng, còn lại là 30.000.000 đồng khi bà giao nhà, ông B sẽ giao hết tiền còn lại. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình, bà đã nhiều lần hứa giao nhà và có viết giấy cam kết giao nhà vào ngày 29/02/2016 để xin thời hạn bàn giao nhà nhưng bà chưa thực hiện giao nhà.

Ủy ban nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật tên chủ sở hữu cho vợ chồng ông Trần Hữu B và bà Đoàn Thị Tường V. Hiện nay, những người đang cư trú tại căn hộ số 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh gồm có bà L, 02 con là Nguyễn Hoàng Q, Nguyễn Quang A và ông Nguyễn Bá T đang sinh sống. Ngoài ra, bà không chuyển nhượng, không có sửa chữa và không cho ai thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá T, Nguyễn Hoàng Q, Nguyễn Quang A:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, giấy triệu tập, Thông báo phiên họp về việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông T, ông Q và ông A, nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hoàng Q, Nguyễn Quang A, ông Nguyễn Bá T và những người đang cư ngụ tại căn hộ số 103 đường C Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao toàn bộ căn hộ số 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh đúng như hiện trạng miêu tả trong hợp đồng mua bán căn hộ số 017890 ngày 15/7/2015 cho vợ chồng ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V.

- Ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị L.

Các bên thực hiện việc giao nhà và thanh toán tiền cùng lúc tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/02/2018, Viện kiểm sát nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 44/QĐ-KNPT kháng nghị bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh về án phí;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Hữu B và bà Đoàn Thị Tường V có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị Đ có đơn đề ngày 12/4/2018 xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử ngày 26/4/2018.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá T, ông Nguyễn Hoàng Q, ông Nguyễn Quang A vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Quyết định kháng nghị trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị như nội dung tại Quyết định Kháng nghị số 44/QĐ-KNPT của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét hợp đồng mua bán căn hộ số 103 đường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh giữa hai bên được thực hiện. Nguyên đơn ông B, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nhưng nguyên đơn vẫn chưa nhận được căn hộ như thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao nhà. Bị đơn cũng thừa nhận vi phạm thỏa thuận, đồng ý giao nhà nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên chưa giao nhà cho nguyên đơn. Các bên không tranh chấp số tiền cũng như không chấp tranh chấp gì liên quan đến giá trị hợp đồng.

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì vụ án dân sự được Tòa án nhân dân Quận V thụ lý giải quyết ngày 20/12/2016 nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Căn cứ Điều 24 Khoản 2 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 quy định thì việc Tòa án buộc bị đơn giao căn hộ cho nguyên đơn thuộc trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch nên Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn bà L phải chịu án phí có giá ngạch là 45.000.000 đồng là không đúng quy định. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận V, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí bị đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá T, Nguyễn Hoàng Q, Nguyễn Quang A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Đ có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy:

[2.1] Ngày 10/7/2015, ông Trần Hữu B và bà Nguyễn Thị L ký kết Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán căn hộ số 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông B đã đặt cọc số tiền là 400.000.000 đồng. Đến ngày 15/7/2015, ông B và bà L ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 017890 tại Văn phòng công chứng Hoàng X đối với căn hộ số 103 đường C, Quận V Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.130.000.000 đồng; ngay sau khi ký kết hợp đồng ông Biên đã thanh toán tiếp số tiền là 700.000.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn đã giao cho bị đơn 1.100.000.000 đồng. Số tiền còn lại 30.000.000 đồng ngày 15/10/2015, ông B sẽ thanh toán cho bà L khi bà L giao nhà.

[2.2] Tòa án sơ thẩm căn cứ vào Điều 451 và Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hoàng Q, Nguyễn Quang A, ông Nguyễn Bá T và những người đang cư ngụ tại căn hộ số 103 đường C Quận V Thành phố Hồ Chí Minh phải giao toàn bộ căn hộ số 103 đường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh đúng như hiện trạng miêu tả trong hợp đồng mua bán căn hộ số 017890 ngày 15/7/2015 cho vợ chồng ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V và buộc Ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị L là đúng quy định nên giữ nguyên.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Vụ án được thụ lý trước ngày 01/01/2017, nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Tòa án sơ thẩm áp dụng án phí theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 là đúng. Do nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho bị đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn. Như vậy, Tòa sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu là 1.500.000 đồng là đúng quy định nên giữ nguyên phần này.

[3.2] Tuy nhiên, phía bị đơn đồng ý giao nhà nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bị đơn chưa giao nhà được cho nguyên đơn. Mặt khác, bị đơn không có yêu cầu phản tố và không có yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ, bị đơn chỉ có trách nhiệm giao nhà cho nguyên đơn và Tòa sơ thẩm đã buộc bị đơn phải giao nhà nên bị đơn chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm loại không có ngạch. Nhưng Tòa án sơ thẩm tính án phí bị đơn phải chịu có giá ngạch 45.000.000 đồng là không chính xác nên sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

[3.3] Như vậy, xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị sửa một phần bản sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh về án phí bị đơn phải chịu.

[3.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do kháng nghị của Viện kiểm sát được chấp nhận nên sửa về phần phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu như án sơ thẩm đã tuyên là 1.500.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[3.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 164, Điều 450, Điều 451 và Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận Kháng nghị số 44/QĐ-KNPT ngày 09/02/2018 của Viện kiểm sát nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh;

Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hoàng Q, Nguyễn Quang A, ông Nguyễn Bá T và những người đang cư ngụ tại căn hộ số 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao toàn bộ căn hộ số 103 đường C, Phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh đúng như hiện trạng miêu tả trong hợp đồng mua bán căn hộ số 017890 ngày 15/7/2015 cho vợ chồng ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V.

- Ông Trần Hữu B, bà Đoàn Thị Tường V có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị L.

Các đương sự thi hành việc giao nhà và thanh toán tiền cùng lúc tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Hữu B bà Đoàn Thị Tường V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền

tạm ứng án phí ông B, bà V đã nộp là 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số AG/2014/0007218 ngày 13/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận V. Ông B, bà V còn phải nộp số tiền là 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận V, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận V, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 17).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng

