

Bản án số: 73/2024/DSST
Ngày 23-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tám

Ông Hồ Sỹ Tiến

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Hiên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 601/2023/TLST- DS ngày 23 tháng 10 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2024/QĐST-DS ngày 24-4-2024 và Thông báo mở phiên tòa số 25/2024/TB-MPT ngày 01-7-2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1954 và bà Chu Thị L, sinh năm 1957.

Địa chỉ: số 49/17 đường số 4, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: số 49/17 đường số 4, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Vũ Đăng K, sinh năm 1972 và bà Trần Phương T, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: 209/62 Bình Giã, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Mạnh Hà, sinh năm 1982

Địa chỉ: 86/24B đường Nguyễn An Ninh, Phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 03-10-2023, quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Quang T bà Chu Thị L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huế trình bày như sau:

Ông Nguyễn Quang T và bà Chu Thị L có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư B1412 Chung cư 15 tầng tại T tâm thương mại phường 7, thành phố Vũng Tàu với ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T. Diện tích căn hộ là 65m²; giá trị mua bán là 700.000.000 đồng; bên bán để lại hết nội thất cho bên mua; thuế bên nào bên đó nộp cho cơ quan thuế, cụ thể là bên mua nộp phí trước bạ, bên bán nộp thuế thu nhập cá nhân.

Hai bên đã thống nhất bên mua sẽ giữ lại 14.000.000 đồng là khoản 2% thuế thu nhập cá nhân của bên bán, để bên mua đại diện bên bán hoàn tất thủ tục sang tên và nộp thuế thu nhập cá nhân cho bên bán.

Tuy nhiên, sau khi bên mua nhận giấy thông báo thuế của Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo thì mức giá mua bán căn hộ nêu trên bị Chi cục Thuế áp với mức giá là 1.693.421.532 đồng, điều này đồng nghĩa với việc tăng mức phí trước bạ của bên mua là 8.467.108 đồng và thuế thu nhập cá nhân của bên bán sẽ là 33.868.431 đồng, chậm nhất đến ngày 16-9-2023 phải hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế. Bên mua đã gửi thông báo của Chi cục Thuế cho bên bán và yêu cầu bên bán phải nộp thêm số tiền 19.868.431 đồng để bên mua hoàn tất nghĩa vụ thuế và thủ tục đăng bộ sang tên căn hộ trên nhưng năm lần bảy lượt bên bán viện đủ lý do để trốn tránh việc nộp thêm khoản thuế này.

Điều này đã ảnh hưởng đến bên mua như sau:

Thứ nhất: Bên mua là người cao tuổi nên vì việc này mà buồn rầu và lo lắng, ảnh hưởng rất nhiều đến tinh thần và thể xác, cụ thể bên mua đã vài lần bị tăng huyết áp ảnh hưởng đến tim mạch, sức khỏe, nguy hại đến tính mạng.

Thứ hai: Sau một thời gian dài bị bên bán lảng tránh việc nộp thêm tiền thuế, bên mua đã phải ứng tiền để nộp số tiền 19.868.431 đồng để hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên và tránh bị phạt.

Vì vậy, ông T và bà L yêu cầu Tòa giải quyết:

Buộc ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T trả cho ông T bà L khoản thuế thu nhập cá nhân là 19.868.431 đồng và tiền lãi chậm trả trên số tiền 19.868.431 đồng theo mức lãi suất quy định là 10%/năm = 0,83%/tháng kể từ ngày 16-9-2023 cho đến ngày Tòa án xét xử (tạm tính đến ngày 03-10-2023 là 17 ngày) = 280.343 đồng.

Bồi thường tổn thất về mặt tinh thần số tiền là 18.000.000 đồng.

Bồi thường chi phí đi lại là 2.000.000 đồng

Ngoài ra ông T và bà L không có yêu cầu nào khác.

2. Ông Nguyễn Mạnh Hà trình bày:

Ông Hà là con ruột của ông Nguyễn Quang T và bà Chu Thị L. Ngày 02-8-2023, ông T bà L có mua 01 căn hộ chung cư B1412 Chung cư 15 tầng tại T tâm thương mại phường 7, thành phố Vũng Tàu của ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T.

Do ông T bà L không ở Vũng Tàu nên ông Hà đã nhận tiền của ông T bà L để đi nộp các khoản tiền thuế theo yêu cầu của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo như sau: Phí trước bạ của ông T bà L là 8.467.108 đồng và thuế thu nhập cá nhân của ông K bà T là 33.868.431 đồng.

Bị đơn ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Đến thời điểm mở phiên tòa, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới về vụ án.

3. Tại phiên tòa:

3.1. Bà Nguyễn Thị Huế đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông T và bà L xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

Yêu cầu ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T trả cho ông T bà L khoản thuế thu nhập cá nhân là 19.868.431 đồng và tiền lãi chậm trả trên số tiền 19.868.431 đồng theo mức lãi suất quy định là 10%/năm = 0,83%/tháng kể từ ngày 16-9-2023 cho đến ngày 16-7-2024 (10 tháng) là 1.655.702 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường tổn thất về mặt tinh thần số tiền là 18.000.000 đồng; Bồi thường chi phí đi lại là 2.000.000 đồng, phía ông T và bà L xin rút các yêu cầu này. Ngoài ra ông T và bà L không có yêu cầu nào khác.

3.2. Ông Nguyễn Mạnh Hà trình bày: Ông Hà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Số tiền 33.868.431 đồng, ông Hà nộp cho Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo ngày 12-9-2023 là tiền của ông T bà L đưa cho ông Hà để nộp tiền thuế thu nhập cá nhân giúp cho ông K bà T.

3.3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu quan điểm về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ , quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ lời khai của các đương sự và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ các yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Quang T và bà Chu Thị L khởi kiện ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T về hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư, vì vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”. Bị đơn ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T có địa chỉ tại thành phố Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư ngày 02-8-2023 ký giữa ông Vũ Đăng K, bà Trần Phương T với ông Nguyễn Quang T, bà Chu Thị L và tại Thông báo nộp tiền thuế thu nhập cá nhân số LTB2371701-TK0014030/TB-CCT ngày 15-8-2023 và Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ số số LTB2371701-TK0014029/TB-CCT ngày 15-8-2023 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo, thể hiện địa chỉ nơi cư trú của ông K bà T tại 209/62 đường Bình Giã, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, tuy nhiên hiện nay không còn ở tại địa chỉ nêu trên và ông K bà T không khai báo với Công an phường 8 nơi ông K bà T chuyển đến, nên đây là trường hợp ông K bà T che giấu địa chỉ. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với ông K bà T theo quy định. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông K bà T là phù hợp pháp luật.

Theo quy định của pháp luật các đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp chứng cứ cho Tòa án, nếu đương sự không giao nộp, hoặc nộp không đầy đủ thì phải chịu hậu quả của việc không nộp hoặc nộp không đầy đủ các chứng cứ liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, các đương sự xác nhận chứng cứ đã cung cấp cho Tòa lưu tại hồ sơ vụ án, không có đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và tất cả các đương sự xác nhận không còn chứng cứ nào khác.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu buộc ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T trả cho ông T bà L khoản thuế thu nhập cá nhân là 19.868.431 đồng:

Ông Nguyễn Quang T và bà Chu Thị L có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư B1412 Chung cư 15 tầng tại T tâm thương mại phường 7, thành phố Vũng Tàu với ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T. Diện tích căn hộ là 65m²; giá trị mua bán là 700.000.000 đồng. Tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư ngày 02-8-2023 ký giữa ông Vũ Đăng K, bà Trần Phương T và ông Nguyễn Quang T, bà Chu Thị L thỏa thuận: Thuế thu nhập cá nhân do bên A (là bên ông K và bà T)

chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ do bên B (bên ông T và bà L) chịu trách nhiệm nộp.

Căn cứ Thông báo nộp tiền thuế thu nhập cá nhân số LTB2371701-TK0014030/TB-CCT ngày 15-8-2023 thể hiện số tiền thuế thu nhập cá nhân ông K và bà T phải nộp là 33.868.431 đồng. Tuy nhiên, số tiền này đã được ông Nguyễn Mạnh Hà là con của ông Chung bà L nộp thay cho ông K bà T theo chứng từ giao dịch là Ủy nhiệm chi ngày 12-9-2023.

Tại văn bản thỏa thuận ngày 02-8-2023, ông K bà T và ông T bà L có thống nhất thỏa thuận, ông T bà L được giữ lại 50.000.000 đồng để trừ tiền thuế thu nhập cá nhân mà ông K bà T phải nộp và trừ tiền điện, nước. Sau đó, ông T bà L đã chuyển khoản đủ cho ông K bà T số tiền 650.000.000 đồng. Do số tiền thuế thu nhập cá nhân hai bên lúc đầu tính theo giá trị hợp đồng mua bán là 700.000.000 đồng nên tiền thuế thu nhập cá nhân là 14.000.000 đồng. Vì vậy, sau khi trừ 14.000.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân và 1.000.000 đồng tiền điện, nước thì ngày 09-8-2023 ông T bà L chuyển khoản trả lại ông K bà T số tiền 35.000.000 đồng.

Như vậy, căn cứ những tài liệu chứng cứ trên, nghĩa vụ nộp số tiền thuế thu nhập cá nhân 33.868.431 đồng là của ông K bà T và ông K bà T đã trả cho ông T bà L 14.000.000 đồng nên số tiền còn lại ông K bà T phải trả lại cho ông T bà L là 19.868.431 đồng. Vì vậy Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông T bà L.

[2.2] Đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm trả trên số tiền 19.868.431 đồng theo mức lãi suất quy định là 10%/năm = 0,83%/tháng kể từ ngày 16-9-2023 cho đến ngày 16-7-2024 (10 tháng) là 1.655.702 đồng.

Do nghĩa vụ nộp số tiền thuế thu nhập cá nhân 33.868.431 đồng là của ông K bà T theo Thông báo nộp tiền thuế thu nhập cá nhân số LTB2371701-TK0014030/TB-CCT ngày 15-8-2023 của Chi cục Thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo, tuy nhiên số tiền này đã được ông T bà L nộp thay ông K bà T vào ngày 12-9-2023 vì theo Thông báo của cơ quan thuế thì thời hạn cuối cùng nộp là ngày 16-9-2023. Ông T bà L cũng đã nhiều lần yêu cầu ông K bà T hoàn trả số tiền sau khi đã căn trừ 14.000.000 đồng là 19.868.431 đồng nhưng ông K bà T chưa trả. Vì vậy, căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015, do ông K bà T chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền 19.868.431 đồng nên phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định là 10%/năm = 0,83%/tháng kể từ ngày 16-9-2023 đến ngày 16-7-2024 (10 tháng) là 1.655.702 đồng.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T bồi thường tổn thất về mặt tinh thần số tiền là 18.000.000 đồng và bồi thường chi phí đi lại là: 2.000.000 đồng, phía ông T và bà L xin rút yêu cầu này. Xét thấy việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của ông T và bà L.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L được chấp nhận toàn bộ nên ông K và bà T phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 21.524.133 đồng là 1.076.206 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của 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, tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T và bà Chu Thị L về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ với ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T.

Buộc ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quang T và bà Chu Thị L tổng số tiền là 21.524.133đ (*Hai mươi một triệu, năm trăm hai mươi bốn nghìn, một trăm ba mươi ba đồng*); Trong đó: số tiền thuế thu nhập cá nhân còn lại phải trả là 19.868.431đ (*Mười chín triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn, bốn trăm ba mươi một đồng*) và số tiền lãi chậm trả là 1.655.702đ (*Một triệu, sáu trăm năm mươi lăm nghìn, bảy trăm linh hai đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Quang T và bà Chu Thị L về việc yêu cầu ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T phải trả tiền bồi thường tổn thất về mặt tinh thần số tiền là 18.000.000 đồng và bồi thường chi phí đi lại là 2.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Đăng K và bà Trần Phương T phải nộp số tiền án phí là 1.076.206đ (*Một triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm linh sáu đồng*).

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

- VKSND TP. Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thanh Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đức Liệt

Vũ Xuân Miện

Phạm Thanh Mai