

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 350/2022/DS-PT
Ngày: 30-6-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở

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

**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 Lan Hương

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh - Thư ký 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 Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2022/TLPT-DS, ngày 15 tháng 4 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2272/2022/QĐPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1971

Địa chỉ: đường A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Quang L, sinh năm 1982, địa chỉ: đường D, phường E, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh L1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, làm việc tại Công ty Luật TNHH S.

- Bị đơn: Bà Trần Thị X, sinh năm 1961

Địa chỉ: đường P, phường Q, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Mai T1, sinh năm 1992, địa chỉ: đường O, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06/7/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Tuấn A1 –Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, làm việc tại Công ty Luật TNHH V.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần K

Địa chỉ: đường U, Phường I, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Lan H1, sinh năm 1983, địa chỉ: đường U, Phường I, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 01/6/2022).

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị Thu H.

(Ông L, bà T1, Luật sư A1 có mặt; bà H1, Luật sư L1 vắng mặt, Luật sư A1 vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Ngô Thị Thu H ủy quyền cho ông Bùi Quang L trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số B2-15-2 tại khu nhà V1 thuộc dự án Khu dân cư C, phường Y, Quận S (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà số B2-15-2) bà H chuyển nhượng của Công ty Cổ phần K (sau đây gọi là công ty K) theo hợp đồng mua bán nhà ở số B2-15-2/HĐMB – V1-KA ngày 30/12/2012, bà H đã thanh toán cho Công ty K 95% giá trị hợp đồng và ngày 06/11/2012 Công ty K đã bàn giao nhà cho bà H. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 23/5/2016, bà H ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số: B2-15-2/HĐMB –V1-KA cho bà Trần Thị X. Đến ngày 02/8/2016, bà H ký văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 018337 (sau đây gọi tắt là văn bản chuyển nhượng số 018337) với bà X tại Văn phòng Công chứng S1 với nội dung: bà H chuyển nhượng cho bà X căn nhà xây sẵn với giá là 3.630.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng) theo hợp đồng mua bán nhà ở số B2-15-2/HĐMB –V1-KA ký kết giữa bà Hường và Công ty Cổ phần K.

Do Văn bản chuyển nhượng số 018337 ngày 02/8/2016 có sự sai sót về giá của hợp đồng nên ngày 05/8/2016, bà H và bà X đã ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số 018337 (sau đây gọi tắt là hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016) nhằm để sửa đổi, bổ sung một số chi tiết tại văn bản chuyển nhượng số 018337.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 của văn bản chuyển nhượng số 018337 thì bà X phải thanh toán một lần cho bà H ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện văn bản chuyển nhượng số 018337 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung văn bản chuyển nhượng, bà X chỉ thanh toán cho bà H

03 đợt gồm: đợt 1 ngày 23/5/2016 thanh toán 50.000.000 đồng, đợt 2 ngày 30/5/2016 thanh toán: 100.000.000 đồng, đợt 3 ngày 01/8/2016 thanh toán: 2.390.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bà X đã thanh toán cho bà H là 2.540.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng). Bà X đã quản lý, sử dụng căn nhà từ năm 2017 đến nay mặc dù hai bên không có biên bản bàn giao. Số tiền còn lại phải thanh toán là 1.090.000.000 đồng (một tỷ không trăm chín mươi triệu đồng), mặc dù bà H yêu cầu nhiều lần nhưng phía bà X không hợp tác, cho thấy bà X không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hành vi không thanh toán số tiền còn lại của bà X đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cơ bản của Văn bản chuyển nhượng đã ký kết giữa hai bên.

Theo đơn khởi kiện bà H yêu cầu:

Tuyên hủy Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 018337 ký ngày 02/8/2016 tại Văn phòng Công chứng S1 giữa bà X và bà H. Bà H sẽ trả lại cho bà X số tiền đã nhận là 2.540.000.000 đồng sau khi căn trừ tiền lãi đối với phần nghĩa vụ bị chậm thanh toán và các chi phí đi lại có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Yêu cầu bà X thanh toán tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 10 %/năm tính từ ngày 02/8/2016 đến khi khởi kiện ngày 04/12/2017 là số tiền 144.536.986 đồng.

Yêu cầu bà X thanh toán tiền chi phí đi lại từ nước Ý về Việt Nam giải quyết kiện tụng là 10.839.400 đồng.

Trong quá trình tòa án thu thập chứng cứ, tại các biên bản kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H xác định lại cụ thể các yêu cầu khởi kiện:

Bà H rút lại yêu cầu buộc bà X phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 02/8/2016 đến ngày nộp đơn và chi phí đi lại từ nước Ý về Việt Nam để tham gia vụ kiện.

Do bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu chấm dứt việc thực hiện Văn bản chuyển nhượng số 018337 ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 lập tại Văn phòng Công chứng S1 giữa bà X và bà H. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Trần Thị X ủy quyền cho bà Bùi Mai T1 trình bày: bà xác nhận giữa bà X và bà H vào ngày 23/5/2016 có ký hợp đồng đặt cọc, ngày 02/8/2016 có ký văn bản chuyển nhượng số 018337 và ngày 05/8/2016 có ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung với nội dung như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, vì trong văn bản chuyển nhượng số 018337 ngày 02/8/2016, các bên có thỏa thuận bà H phải nộp thuế thu nhập cá nhân, bàn giao chứng từ cho bà X, đồng thời bàn giao toàn bộ hồ sơ hợp đồng mua bán nhà ở, chứng từ thanh toán giữa bà H và công ty K cho bà X sau khi ký hợp đồng công chứng, nhưng bà H không thực hiện, mặc dù bà X yêu cầu nhiều lần. Việc bà H không đồng ý bàn giao hồ sơ

giấy tờ liên quan đến căn nhà cùng lúc với việc nhận tiền, bà H không đồng ý đi kê khai thuế, không thông báo kịp thời cho bà X biết thông tin về người thay mặt bà H thực hiện hợp đồng... đã khiến cho bà X không thể tự mình hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng, bà X không được sở hữu, sử dụng căn nhà, bà X không thể dùng tài sản nhận chuyển nhượng để kinh doanh, cầm cố, thế chấp và không chuyển nhượng được cho người khác, trong khi bà X đã thanh toán cho bà H số tiền là 2.540.000.000 đồng từ năm 2016 đến nay gây thiệt hại rất nhiều cho bà X. Do vậy, ngày 20/8/2018 bà X có yêu cầu phản tố, cụ thể:

Xác định số tiền còn lại bà H được nhận theo thỏa thuận hợp đồng là 908.500.000 đồng.

Yêu cầu bà H có trách nhiệm bàn giao cho bà X bản chính hợp đồng mua bán nhà ở số B2-15-2/HĐMB –V1-KA ký ngày 31/10/2012 giữa bà H và Công ty K; hồ sơ và các chứng từ thanh toán giữa bà H và Công ty K.

Bà H phải thực hiện việc kê khai thuế thu nhập cá nhân theo quy định pháp luật để bà X hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng đứng tên chủ sở hữu căn nhà.

Bồi thường thiệt hại cho bà X do không thực hiện nghĩa vụ, cụ thể, bà H phải trả lãi theo mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền 2.540.000.000 đồng bà X đã thanh toán trong thời gian bà H chậm thực hiện nghĩa vụ. Tạm tính thời gian trả lãi từ tháng 9/2016 đến hết tháng 8/2018 là 24 tháng, số tiền cụ thể: $2.540.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 24 \text{ tháng} = 508.000.000 \text{ đồng}$ (năm trăm lẻ tám triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bị đơn giữ nguyên các yêu cầu theo đơn phản tố ngày 20/8/2018 và bổ sung yêu cầu buộc bà H phải bồi thường thiệt hại tính từ tháng 9/2016 đến hết tháng 01/2022, cụ thể số tiền lãi phát sinh là 1.270.000.000 đồng (một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bị đơn không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K ủy quyền cho bà Phạm Lan H1 trình bày: Công ty K xác nhận có ngày 31/10/2012 có ký kết với bà H hợp đồng mua bán nhà ở số B2-15-2/HĐMB –V1-KA. Thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán cho Công ty K 95% trị giá của hợp đồng 3.900.000.000 đồng là số tiền 3.705.000.000 đồng và Công ty K đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với số tiền đã thanh toán, số tiền còn lại 5% thành tiền là 195.000.000 đồng sẽ thanh toán khi nhận giấy chủ quyền nhà.

Ngày 06/11/2012, Công ty K đã tiến hành bàn giao căn nhà số B2-15-2 và chìa khóa trao tay cho bà H theo biên bản bàn giao nhà lập cùng ngày.

Ngày 01/8/2016, Công ty K nhận được đơn đề nghị chuyển nhượng hợp đồng mua bán của bà H và bà X đối với hợp đồng mua bán nhà ở số: B2-15-2/HĐMB –V1-KA ký ngày 31/10/2012. Công ty K đồng ý theo đề nghị này và ngày 02/8/2016, Công ty K đã ban hành giấy xác nhận số: 63/2016/GXN-KDĐT gửi cho Phòng công chứng và Chi cục Thuế Quận S (nay là thành phố

T) để xác nhận việc đồng ý chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà số B2 -15-2 từ bà H cho bà X. Công ty K thừa nhận có biết và đồng ý việc giao dịch giữa bà H và bà X. Căn nhà số B2 -15-2 này thuộc trường hợp được phép giao dịch. Công ty K sẽ thực hiện các thủ tục sang tên cho chủ thể hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

- Không chấm dứt thực hiện Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 018337 ký ngày 02/8/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 05/8/2016;

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút: Lãi chậm trả do bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán (từ ngày 02/8/2016 đến khi khởi kiện ngày 04/12/2017), tính theo mức lãi suất 10%/năm là số tiền 144.536.986 đồng; Chi phí đi lại từ Ý về Việt Nam giải quyết kiện tụng là 10.839.400 đồng;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn:

- Tiếp tục thực hiện Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 018337 lập ngày 02/8/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 05/8/2016. Bà Trần Thị X có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô Thị Thu H số tiền 1.090.000.000 đồng một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Ngô Thị Thu H có trách nhiệm thực hiện bàn giao hồ sơ gồm: Hợp đồng mua bán nhà ở số B2-15-2/HĐMB –V1-KA ký ngày 31/10/2012; các hóa đơn đã thanh toán; và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định ngay sau khi bà H nhận đủ số tiền 1.090.000.000 đồng.

Bà Trần Thị X có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số B2-15-2/HĐMB –V1-KA ký ngày 31/10/2012 và thanh toán một lần cho công ty cổ phần K đối với 5% giá trị hợp đồng còn lại, số tiền là 195.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị X về việc xác định số tiền còn lại bà H được nhận theo thỏa thuận hợp đồng là 908.500.000 đồng và bác yêu cầu của bà Trần Thị X đòi bà Ngô Thị Thu H bồi thường thiệt hại số tiền là 1.270.000.000 đồng.

Thi hành án tại chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngay sau khi có kết quả thi hành án của bà Trần Thị X (tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án) về thanh toán số tiền 1.090.000.000 đồng cho bà Ngô Thị Thu H. Công ty Cổ phần K có trách nhiệm thực hiện thủ tục để bà Trần Thị X sang tên chủ quyền căn nhà số B2-15-2 theo quyết định.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi

hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Bà Ngô Thị Thu H (nguyên đơn) phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, được căn trừ vào tạm ứng án phí bà H đã nộp 39.846.236 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0022513 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Ngô Thị Thu H được nhận lại số tiền là: 39.546.236 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Ngô Thị Thu H phải chịu và đã nộp đủ chi phí về xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

Trả lại cho bà Ngô Thị Thu H tạm ứng chi phí việc định giá tài sản 5.000.000 đồng, tại Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị X (bị đơn) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng và có giá ngạch 79.200.000 đồng. Tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm phải chịu là 79.500.000 đồng, được căn trừ vào tạm ứng án phí bà X đã nộp 12.160.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0023534 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị X tiếp tục nộp thêm số tiền là 67.340.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Trần Thị X tiền tạm ứng chi phí việc định giá tài sản 5.000.000 đồng, tại Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 07/02/2022, nguyên đơn bà Ngô Thị Thu H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Ông đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu chấm dứt Văn bản chuyển nhượng số 018337 ký ngày 02/8/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 giữa bà H và bà X. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm tuyên tiếp tục hợp đồng nói trên giữa bà X và bà H thì yêu cầu bà X phải trả tiền lãi cho bà H trên số tiền chưa thanh toán 1.090.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 02/8/2016 đến ngày xét xử phúc thẩm 27/6/2022 với số tiền là 642.054.795 đồng. Lý do kháng cáo do bà X đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán như các bên thỏa thuận trong văn bản

chuyển nhượng số 018337 là thanh toán một lần ngay sau khi ký văn bản công chứng.

Bà T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà X nộp đơn xin miễn, giảm án phí do bà X, sinh năm 1961 đã đủ 60 tuổi, thuộc trường hợp người cao tuổi. Đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bà H đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến đề nghị: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn vì yêu cầu chấm dứt văn bản chuyển nhượng của nguyên đơn không được các đương sự thỏa thuận trong văn bản chuyển nhượng ngày 02/8/2016. Riêng trường hợp theo quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự thì cũng không có điều khoản nào quy định về việc chấm dứt hợp đồng trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ở đây bà X là người thiệt hại nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng vì bà X sau khi nhận chuyển nhượng của bà H thì nhận nhà thô, không thể sửa chữa, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp... Mặc dù, bà X yêu cầu nhiều lần bà H giao giấy tờ cùng thời điểm giao tiền nhưng bà H yêu cầu phải giao tiền trước nên mới xảy ra tranh chấp giữa các bên. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tính tiền lãi là không có cơ sở vì yêu cầu này cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể xem xét. Từ đó yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy văn bản chuyển nhượng số 018337 ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 ký trên cơ sở tự nguyện, có xác nhận đồng ý của Công ty K. Do đó hợp đồng phát sinh hiệu lực, các đương sự đều xác nhận các bên chưa bàn giao hồ sơ nhà và chưa thanh toán đầy đủ tiền, bà X đã thanh toán cho bà H số tiền 2.540.000.000 đồng trên tổng số tiền thỏa thuận là 3.630.000.000 đồng. Do vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chấm dứt văn bản chuyển nhượng số 018337 ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 là không có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu kháng cáo buộc bà X thanh toán tiền lãi chậm trả trên số tiền chưa thanh toán là 1.090.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày

02/8/2016 đến ngày Tòa án cấp phúc thẩm đưa vụ án ra xét xử. Xét, theo thỏa thuận của văn bản chuyển nhượng ngày 02/8/2016 thì bà H vi phạm chưa bàn giao hồ sơ liên quan đến căn nhà, bà X chưa thanh toán đầy đủ số tiền, các bên đều có lỗi theo thỏa thuận của văn bản chuyển nhượng ngày 02/8/2016; mặt khác, các đương sự cũng không thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đồng thời tại văn bản chuyển nhượng không thỏa thuận về việc tính tiền lãi đối với số tiền còn thiếu nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn bà X có đơn xin miễn giảm án phí do bà Xuân nên người cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần án phí theo quy định.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo:

Ngày 25/01/2022, Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST. Ngày 08/02/2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo ngày 07/02/2022 của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Hương ủy quyền cho ông L, bị đơn bà X ủy quyền cho bà T1, Công ty K ủy quyền cho bà H là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư L1, bà H1 đại diện Công ty K đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấm dứt Văn bản chuyển nhượng số 018337 ngày 02/8/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 giữa bà H và bà X lý do bà X vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán mà các đương sự đã thỏa thuận trong văn bản chuyển nhượng số 018337 ký ngày 02/8/2016.

Xét thấy, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa cho thấy văn bản chuyển nhượng ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 được ký kết, có đủ các điều kiện đúng theo quy định của pháp luật. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng sửa đổi, bổ sung văn bản chuyển nhượng nói trên giữa bà H và bà X có hiệu lực bắt buộc với các bên tham gia, không phụ thuộc vào việc

hợp đồng đã được thi hành một phần hay toàn bộ theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 118, 119, 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của văn bản chuyển nhượng ngày 02/8/2016, các đương sự thỏa thuận bà Hường là bên bán có trách nhiệm giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ chuyển nhượng căn nhà giữa bà H và Công ty K sau khi ký hợp đồng công chứng, bà H phải nộp thuế thu nhập cá nhân và giao biên lai cho bà X. Bà X phải thanh toán một lần cho bà H bằng tiền Việt Nam ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng. Tuy nhiên, phía bà H đã không thực hiện nghĩa vụ giao giấy tờ, hồ sơ theo thỏa thuận, không nộp thuế thu nhập cá nhân và giao biên lai cho bà X theo đúng thỏa thuận tại văn bản chuyển nhượng nên bà X chưa thanh toán đầy đủ tiền cho bà H.

Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt văn bản chuyển nhượng số 018337 ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 giữa hai bên, lý do bà X vi phạm nghĩa vụ trả tiền (chậm thanh toán đầy đủ tiền theo thỏa thuận). Xét, tại văn bản chuyển nhượng ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung văn bản chuyển nhượng ngày 05/8/2016 không có quy định nếu một bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì chấm dứt hợp đồng. Tại Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng không có quy định chấm dứt hợp đồng trong trường hợp một bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc chấm dứt văn bản chuyển nhượng ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 giữa bà H và bà X là có cơ sở.

Do vậy, yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Nguyên đơn kháng cáo về việc yêu cầu tính tiền lãi trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm tuyên tiếp tục hợp đồng mua bán giữa bà X và bà H thì yêu cầu bà X phải trả tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chưa thanh toán là 1.090.000.000 đồng cho bà H, số tiền lãi được tính từ ngày 02/8/2016 đến ngày xét xử phúc thẩm 27/6/2022 là 642.054.795 đồng.

Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2017, bà H yêu cầu bà X thanh toán tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 02/8/2016 đến khi khởi kiện ngày 04/12/2017 là số tiền 144.536.986 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm bà H đã rút lại yêu cầu tính lãi này và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút về phần yêu cầu tính lãi là đúng theo quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bà X phải thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ ngày 02/8/2016 đến ngày xét xử phúc thẩm 27/6/2022 là 642.054.795 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Do yêu cầu chấm dứt văn bản chuyển nhượng ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 05/8/2016 giữa bà H và bà X được lập tại Văn phòng công chứng S1 của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa hai bên là có cơ sở chấp nhận.

Các vấn đề khác của Bản án sơ thẩm không kháng cáo có hiệu lực thi hành.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn là bà T1 nộp đơn xin miễn giảm tiền án phí do bà X, sinh năm 1961 là người cao tuổi. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà X thuộc trường hợp được miễn án phí nên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Lời đề nghị và phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

[4]Về án phí:

-Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà H phải chịu án phí 300.000 đồng, được căn trừ vào tạm ứng án phí bà H đã nộp 39.846.236 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2017/0022513 ngày 26/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà H số tiền án phí là: 39.546.236 đồng.

+ Bà X được miễn toàn bộ tiền án phí.

Hoàn lại cho bà X số tiền 12.160.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2017/0023534 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Do vậy, bà H không phải chịu tiền án phí phúc thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 118, 119, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Điều 122, 424 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Thu H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu H về việc yêu cầu chấm dứt thực hiện Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 018337 ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ngày 05/8/2016 tại Văn phòng công chứng S1 về việc mua bán căn nhà số: B2-15-2 tại khu nhà V1 thuộc dự án Khu dân cư C, phường Y, Quận S (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Thị Thu H và bà Trần Thị X.

4. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà X thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 02/8/2016 đến khi khởi kiện ngày 04/12/2017 là số tiền 144.536.986 đồng (một trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng) và yêu cầu bà X phải thanh toán tiền chi phí đi lại từ nước Ý về Việt Nam giải quyết vụ kiện là 10.839.400 đồng (mười triệu tám trăm ba mươi chín ngàn bốn trăm đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị X:

- Bà Ngô Thị Thu H phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 018337 ngày 02/8/2016 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ngày 05/8/2016 tại Văn phòng công chứng S1 về việc mua bán căn nhà số: B2-15-2 tại khu nhà V1 thuộc dự án Khu dân cư C, phường Y, Quận S (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Thị Thu H và bà Trần Thị X.

- Bà Trần Thị X có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô Thị Thu H số tiền 1.090.000.000 đồng (một tỷ không trăm chín mươi triệu đồng) một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Ngô Thị Thu H có trách nhiệm bàn giao cho bà X bản chính hồ sơ gồm: hợp đồng mua bán nhà ở số: B2-15-2/HĐMB –V1-KA ngày 31/10/2012 giữa bà H và Công ty Cổ phần K; các hóa đơn và chứng từ thanh toán giữa bà H và Công ty Cổ phần K và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định ngay sau khi bà H nhận đủ số tiền 1.090.000.000 đồng (một tỷ không trăm chín mươi triệu đồng).

- Bà Trần Thị X có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số B2-15-2/HĐMB –V1-KA ký ngày 31/10/2012 và thanh toán cho Công ty Cổ phần K đối với 5% giá trị hợp đồng còn lại, số tiền là 195.000.000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị X về việc xác định số tiền còn lại bà H được nhận theo thỏa thuận hợp đồng là 908.500.000 đồng (chín trăm lẻ tám triệu năm trăm ngàn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị X về việc bà X yêu cầu bà Ngô Thị Thu H phải bồi thường thiệt hại số tiền là 1.270.000.000 đồng (một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng).

- Ngay sau khi có kết quả thi hành án của bà Trần Thị X (tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án) về thanh toán số tiền 1.090.000.000 đồng cho bà Ngô Thị Thu H và số tiền là 195.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần K. Công ty Cổ phần K có trách nhiệm thực hiện thủ tục để bà Trần Thị X sang tên chủ quyền căn nhà số: B2-15-2 tại khu nhà V1 thuộc dự án Khu dân cư C, phường Y, Quận S (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về chi phí tố tụng:

- Bà H phải chịu và đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

- Trả lại cho bà H số tiền tạm ứng chi phí việc định giá tài sản 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tại Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trả lại cho bà X số tiền tạm ứng chi phí việc định giá tài sản 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tại Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà H phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 39.846.236 đồng (ba mươi chín triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn hai trăm ba mươi sáu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số: AA/2017/0022513 ngày 26/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà H số tiền án phí là: 39.546.236 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn hai trăm ba mươi sáu đồng).

+ Bà X được miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà X số tiền 12.160.000 đồng (mười hai triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số: AA/2017/0023534

ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Về án phí phúc thẩm: Bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà H số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0025806 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 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, 7a 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 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 thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Lan Hương