

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

Bản án số: 82/2020/DS-PT

Ngày 14/12/2020

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 TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng;

Các Thẩm phán: Bà Vũ Ngọc Hà và bà Đậu Thị Quy;

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy An, Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 12 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2020/TLPT-DS ngày 18/8/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 137/2019/DS-ST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2020/QĐ-PT ngày 15/11/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH BH; Địa chỉ: Số nhà 211, đường Nguyễn Tất T, phường 8, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Bích H – Chức vụ: Tổng Giám đốc, ủy quyền cho ông Nguyễn Hương Q, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Số nhà 176 đường Nguyễn H, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thanh M, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Tổ 15, Khu phố T, phường 8, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH BH và bị đơn bà Trần Thị Thanh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/9/2017, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty TNHH BH trình bày: Nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số BH3-06/HĐ ngày 22/4/2017, nhà đã giao nhưng bị đơn không trả khoản tiền mua nhà còn lại là 609.935.500 đồng, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán đủ và bồi thường thiệt hại do chậm thanh toán là 30.241.635 đồng. Nếu

không thực hiện thì yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, bà M phải trả lại nhà còn tiền đặt cọc 180.000.000 đồng nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Thanh M trình bày: Hai bên có ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số BH3-06/HĐ ngày 22/4/2017, khi mua nhà nguyên đơn có giới thiệu phương thức thanh toán linh hoạt, hỗ trợ lãi suất nhỏ hơn hoặc bằng 5% khi mua nhà theo gói vay ưu đãi dành cho nhà ở xã hội. Bà đã đặt cọc 180.000.000 đồng, nhưng bà chưa được vay gói ưu đãi thì công ty ép bà vay lãi suất ưu đãi 8,5%/năm, năm thứ 2 trở đi chịu lãi suất thả nổi. Tại tòa bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà sẽ thanh toán số tiền còn lại, riêng tiền lãi tính theo giá nhà nước 9%/tháng nhưng xin trả ½ vì điều kiện khó khăn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 137/2019/DS-ST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng các điều: Điều 422, 423, 424, 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH BH.

Tuyên bố Hủy hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số BH3-06/HĐ ngày 22/4/2017 giữa Công ty TNHH BH và bà Trần Thị Thanh M do bà Trần Thị Thanh M chậm thực hiện nghĩa vụ, bà Trần Thị Thanh M có trách nhiệm trả lại nhà cho Công ty TNHH BH.

Ghi nhận sự nguyện của Công ty TNHH BH trả cho bà Trần Thị Thanh M số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*).

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

Ngày 30/12/2019 bị đơn kháng cáo và ngày 31/12/2019 nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện vì bị đơn đã thanh toán xong và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không chấp nhận chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 9.000.000 đồng.

Bị đơn rút yêu cầu kháng cáo, chấp nhận việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, nên Tòa án hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 1 Điều 299 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Nguyên đơn kháng cáo về phần án phí dân sự sơ thẩm 9.000.000 đồng trong bản án sơ thẩm: Xét thấy, theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: “Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận...”. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn 180.000.000 đồng tiền đặt cọc trong khi bị đơn không có ý kiến chấp nhận khoản tiền này và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy đây không phải là yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận để tính tiền án phí sơ thẩm. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn nộp 9.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định pháp luật, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn rút yêu cầu kháng cáo và được Tòa án chấp nhận nên không xét.

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2] Về án phí: Do rút yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa phúc thẩm nên nguyên bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật và do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 26, 29 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, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Hủy bản án sơ thẩm số 137/2019/DSST ngày 16/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*” giữa nguyên đơn Công ty TNHH BH, bị đơn bà Trần Thị Thanh M và Đình chỉ giải quyết vụ án.

Về án phí:

Công ty TNHH BH phải chịu số tiền 150.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.803.500đ và 300.000đ tại hai Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009846 ngày 16/01/2018 và 0001248 ngày 28/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Yên; Hoàn trả cho

Công ty TNHH BH số tiền 14.953.500đ (Mười bốn triệu chín trăm năm mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Bà Trần Thị Thanh M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 150.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001133 ngày 10/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Yên. Bà M còn phải nộp 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố T;
- Đương sự;
- Chi cục THADS thành phố T;
- P.TTNV&THA;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Lưu HSVA.

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

Mai Tấn Hoàng