TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 30/2020/KDTM-PT
Ngày 14/01/2020
V/v tranh chấp về vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng thi công xây dựng

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 Ngọc Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Ông Hoàng Hữu Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương – 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 toà: Ông Trần Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 21/11/2019, 19/12/2019, 13/01/2020 và 14/01/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2019/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 8 năm 2019 về việc "Tranh chấp về vi phạm nghĩa vụ thanh toán".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 945/2019/KDTM-ST ngày 12/6/2019 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5059/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty X

Địa chỉ: Tầng 20, số 53-55 Võ Thị Sáu, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Anh Thư (Theo Giấy ủy quyền số 06/16/UQ-HĐQT-TTP ngày 17/3/2016) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Đăng Ngọc Duy – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Tư vấn Đăng Duy thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Y

Địa chỉ: Số 226/4 Phan Văn Hân, Phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Dâng (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/10/2019) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Trí Phồn – Luật sư Văn phòng Luật sư Trí Phồn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo**:** nguyên đơn và bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản trình bày ý kiến, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/6/2010 Công ty X (gọi tắt là Công ty X) và Công ty Y (gọi tắt là Công ty Y) đã ký kết hợp đồng kinh tế số 076/HĐKT-2010 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 076) về việc thi công móng, tầng hầm, phần khung bê tông cốt thép và hoàn thiện cho Công trình Chung cư cao tầng Trung Đông Plaza. Giá trị tạm tính theo Hợp đồng là 64.449.528.000 đồng.

Thực hiện Hợp đồng trên, Công ty X đã hoàn thành Công trình và bàn giao cho Công ty Y đưa vào sử dụng vào ngày 01/4/2013 theo Biên bản nghiệm thu bàn giao số 01/BBBGMB với giá trị quyết toán Hợp đồng là 62.300.800.787 đồng theo Bảng tổng hợp giá trị quyết toán ngày 5/9/2014. Hai bên đã nhiều lần đối chiếu công nợ với nhau để xác định số tiền Công ty Y còn nợ Công ty X cũng như tiền lãi phát sinh do việc chậm thanh toán, đồng thời Công ty X đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Công ty Y thanh toán, tuy nhiên, đến nay Công ty Y chỉ mới thanh toán cho Công ty X số tiền là 49.789.010.817 đồng, tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện, Công ty Y còn nợ Công ty X số tiền là 12.511.789.972 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty Y phải thanh toán cho Công ty X số tiền nợ gốc theo Hợp đồng là 12.511.789.972 đồng (mười hai tỷ, năm trăm mười một triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng). Đồng thời yêu cầu Công ty Y phải thanh toán cho Công ty X số tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 01/3/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 05/6/2019 theo mức lãi suất 09%/năm trên một phần khoản nợ gốc là 11.763.102.471 đồng, tổng số tiền lãi là 5.180.647.331 đồng (năm tỷ, một trăm tám mươi triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm ba mươi mốt đồng). Tổng cộng số tiền yêu cầu Công ty Y thanh toán cho Công ty X gồm nợ gốc và tiền lãi là 17.692.437.303 đồng (mười bảy tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm lẻ ba đồng). Số tiền này thanh toán một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực thi hành.

Mặt khác tại phiên tòa, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể Công ty X không chậm bàn giao công trình, nên không vi phạm Điều 13.3 của Hợp đồng, do đó Công ty X không có trách nhiệm thanh toán, bồi thường cho Công ty Y với số tiền là 15.708.000.000 đồng theo như yêu cầu phản tố của bị đơn.

Cụ thể về tiến độ thực hiện dư án và bàn giao công trình: Theo Hợp đồng thi công, tiến độ thi công là 540 ngày từ ngày có lệnh khởi công (lệnh khởi công ngày 10/6/2010), tức là 540 ngày từ ngày 10/6/2010 đến 02/12/2011. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, do bị đơn đã chậm thanh toán tiền thi công các đợt cho Công ty X từ đợt thanh toán khối lượng đợt 5 trở đi, chậm thanh

toán từ ngày 14/5/2011 với tổng số ngày chậm thanh toán theo hợp đồng là 2.340 ngày. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 13.6 Điều 13 Hợp đồng số 076, nếu Công ty Y chậm thanh toán thì thời gian chậm thanh toán sẽ được cộng thêm vào tiến độ thi công công trình. Như vậy, thời gian Công ty Y chậm thanh toán đến 2340 ngày sẽ mặc nhiên được cộng vào tiến độ thi công của nguyên đơn, tức là được gia hạn thêm đến 6 năm 4 tháng (cụ thể đến ngày 02/4/2018). Trong khi đó, mặc dù Công ty Y đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng nhưng nguyên đơn vẫn nỗ lực duy trì việc thi công để hoàn thành công trình sớm nhất có thể nhằm giảm thiểu tối đa thiệt hại cho cả hai bên. Cụ thể, nguyên đơn đã hoàn thành Công trình bàn giao cho bị đơn đưa vào sử dụng vào ngày 01/4/2013, tức là sớm hơn so với tiến độ hợp đồng đã được gia hạn do việc chậm thanh toán của bị đơn. Cụ thể, vào ngày bàn giao là 01/4/2013, đại diện bị đơn gồm Tổng giám đốc, Trưởng ban Quản lý dự án và phó Ban Quản lý dự án đã cùng với đại diện nguyên đơn và các bên liên quan tiến hành nghiệm thu công trình. Theo đó, bị đơn kết luận đồng ý nghiệm thu đưa vào sử dụng và không có bất cứ ý kiến khác. Như vậy, tiến độ hoàn thành theo hợp đồng là ngày 02/4/2018 (mặc nhiên đã được gia hạn do Công ty Y chậm thanh toán) nhưng thực tế nguyên đơn hoàn thành bàn giao cho bị đơn là 01/4/2013 là sớm hơn so với tiến độ nêu trên. Như vậy, nguyên đơn không vi phạm về tiến độ thực hiện hợp đồng, ngược lại bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, và tính đến hiện tại bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ gốc: 12.511.789.972 đồng và lãi theo quy định.

Về việc thanh toán công nợ bằng cấn trừ 17 căn hộ: Theo văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2012 (ký sau văn bản thỏa thuận ngày 20/2/2012) thì Hai bên đã thỏa thuận rõ phương án thanh toán tiền mua căn hộ là Công ty X chuyển khoản thanh toán, không cấn trừ công nợ. Việc mua bán được xác lập bằng 17 hợp đồng mua bán căn hộ tương ứng 17 căn hộ được ký kết giữa người mua là Công ty X và người bán là Công ty Y. Thực hiện theo hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty X đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty Y bằng chuyển khoản qua ngân hàng với 17 lần thanh toán tương ứng 17 căn hộ, giá trị mỗi lần thanh toán là 70% giá trị hợp đồng mua bán căn hộ, thanh toán bằng ủy nhiệm chi qua ngân hàng. Việc bị đơn cho rằng có một vài công văn của Công ty X thể hiện nội dung mua bán căn hộ để cấn trừ công nợ, Công ty X khẳng định vấn đề này cần phải hiểu là Công ty X sẽ mua giúp 17 căn hộ cho Công ty Y để Công ty Y có thêm nguồn tiền thanh toán tiền nợ thi công cho Công ty X. Nếu thực chất việc mua 17 căn hộ là để cấn trừ công nợ thì việc cấn trừ này phải thể hiện bằng một biên bản cấn trừ công nợ và sẽ không thể có việc chuyển tiền thanh toán như trên. Tức là nếu là cấn trừ thì hai bên phải lập biên bản đối chiếu và cấn trừ công nợ trực tiếp và theo biên bản cấn trừ thì 17 căn hộ sẽ lập tức thuộc về Công ty X và số tiền nợ cũ của Công ty Y xem như đã thanh toán xong. Theo nguyên đơn trên thực tế, không có bất kỳ biên bản cấn trừ công nợ nào giữa nguyên đơn và bị đơn, và nguyên đơn vẫn thanh toán tiền mua căn hộ cho bị đơn theo nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán căn hộ, đồng thời bị đơn vẫn thực hiện nghĩa vụ chuyển khoản thanh toán tiền thi công cho Công ty X theo nghĩa vụ của Hợp đồng thi công, cụ thể số tiền thi công và các đợt thanh toán mà bị đơn thanh toán cho

nguyên đơn sau ngày ký văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012 theo Phụ lục 1. Mặt khác, các công văn thể hiện nội dung mua bán 17 căn hộ nguyên đơn gửi nhằm mục đích yêu cầu Công ty Y phải hoàn tất các thủ tục xác nhận hợp đồng mua bán căn hộ cho khách hàng đối với các căn hộ nguyên đơn đã chuyển nhượng lại. Từ những lập luận như trên và theo các chứng cứ đã nộp nguyên đơn vẫn khẳng định đây là giao dịch mua bán độc lập, không phải cấn trừ công nợ. Theo đó, số ngày Công ty Y chậm thanh toán sẽ mặc nhiên được cộng vào tiến độ thực hiện Hợp đồng theo quy định tại khoản 13.6 Điều 13 của Hợp đồng thi công giữa Công ty X và Công ty Y.

Tại các văn bản trình bày ý kiến, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận về việc ký hợp đồng và thực hiện hợp đồng như nguyên đơn trình bày, đồng thời xác nhận khoản nợ gốc 12.511.789.972 đồng (mười hai tỷ, năm trăm mười một triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng) theo như yêu cầu của nguyên đơn nhưng không đồng ý với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

Ngoài ra, bị đơn là Công ty Y có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hai do thi công chậm bàn giao công trình gây thiệt hại cho bị đơn tổng cộng số tiền là 15.708.000.000 đồng. Bao gồm các khoản thiệt hại bị đơn phải gánh chịu như sau: Bồi thường cho khách hàng mua nhà là 5.279.000.000 đồng, lãi ngân hàng phát sinh bị đơn phải trả từ tháng 06/2012 đến tháng 03/2013 là 7.539.000.000 đồng, Tiền phạt do chậm bàn giao công trình theo hợp đồng từ tháng 06/2012 đến tháng 03/2013 là 2.890.000.000 đồng. Số tiền này bị đơn yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực thi hành, lý do:

Công ty Y giao cho Công ty X làm nhà thầu chính xây dựng dự án chung cư Trung Đông Plaza tại địa chỉ: 30 Trịnh Đình Thảo, quận Tân Phú, TP.HCM. Với tổng giá trị theo Hợp đồng là: 64.449.528.000 đồng, thời gian thi công là 540 ngày (từ tháng 06/2010 đến tháng 12/2011).

Do tình hình khó khăn kinh tế chung của thời điểm đó nên việc thanh toán chậm trễ, kéo theo việc thi công chậm tiến độ. Do đó hai bên đã thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng "Phụ lục 1" ngày 03/06/2011, với nội dung: gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 15/03/2012, gia hạn thời gian thi công công trình và quy định về phạt chậm thanh toán với lãi suất là 19,5%/năm trên số tiền chậm thanh toán. Thời điểm đó do không có tiền mặt để thanh toán, nên Công ty Y và Công ty X đã ký "Văn bản thỏa thuận" ngày 20/02/2012. Theo đó, Công ty Y sẽ bán cho Công ty X 17 căn hộ có ký hiệu: C12A, G12, H12A, C14, G14, C15, C16, A17, B17, C17, D17, K17, A18, B18, C18, D18 và E18 tại dự án chung cư Trung Đông Palaza với tổng giá trị là: 14.973.750.000 đồng, để cấn trừ công nợ thi công theo hợp đồng. Trong văn bản thỏa thuận hai bên xác nhận việc tính lãi chậm thanh toán, xác định về thời hạn hoàn thành công trình và ghi cụ thể ngày bàn giao công trình là ngày 15/06/2012.

Sau đó, Công ty Y và Công ty X đã thực hiện "Văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012" sau khi văn bản được ký kết. Cụ thể, Công ty Y đã ký 17 Hợp đồng

bán 17 căn hộ cho Công ty X vào ngày 01/3/2012 để cấn trừ công nợ theo các hợp đồng mua bán căn hộ. Việc thực hiện Thỏa thuận ngày 20/02/2012 về việc mua bán 17 căn hộ để cấn trừ công nợ cũng đã được Công ty X xác nhận tại các văn bản như Công văn số: 18/13/cv ngày 04/4/2013; Công văn số: 24/13/cv ngày 10/5/2013 và Thư xác nhận công nợ ngày 11/2/2015. Đặc biệt việc bán 17 căn hộ để cấn trừ nợ cũng được Công ty X thể hiện chi tiết qua việc lập "Bảng kê hợp đồng căn hộ chung cư Trung Đông cấn trừ công nợ" ngày 26/01/2015 gửi Công ty Y, trong đó liệt kê chi tiết từng căn hộ và tổng giá trị toàn bộ căn hộ, để xác nhận thanh toán tiền thi công còn thiếu.

Đến ngày 29/3/2012, Công ty Y và Công ty Toàn Phát đã cùng ký "Biên bản thỏa thuận thanh toán", trong đó số tiền 17.079.082.186 đồng là nợ gốc và lãi quá hạn thanh toán ngày 25/02/2012. Do hai bên thống nhất thanh toán 80% các đợt khối lượng còn lại theo "Giấy đề nghị thanh toán", nên Công ty Y chỉ phải thanh toán số tiền là: 13.646.493.785 đồng và lãi quá hạn là 905.015.359 đồng tính đến ngày 25/02/2012. Do đó, tổng số tiền Công ty Y phải trả lúc này là: 14.551.509.144 đồng. Để trả khoản nợ này, Công ty Y đã ký bán 17 căn hộ cho Công ty X với tổng giá trị là: 14.973.750.000 đồng. Như vậy, tính đến thời điểm ngày 01/3/2012 Công ty Y đã thanh toán nhiều hơn số tiền nợ còn phải trả cho Công ty X nên bị đơn không thanh toán trễ hạn.

Tuy nhiên, về phía Công ty X đã không thực hiện đúng thời hạn bàn giao công trình như đã thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận ngày 20/2/2012. Cụ thể ngày bàn giao công trình là 15/6/2012, nhưng đến ngày 01/04/2013 Công ty X mới bàn giao công trình cho Công ty Y theo "Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng" số 01/BBBGMB ngày 01/04/2013. Như vậy, Công ty X đã vi phạm hợp đồng về việc chậm bàn giao công trình tổng cộng là 289 ngày (từ ngày 15/6/2012 đến ngày 31/3/2013).

Căn cứ theo quy định của Luật Thương mại tại Điều 292, Điều 300, Điều 302 và Điều 307 thì Công ty X phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Công ty Y do vi phạm hợp đồng, cụ thể như sau:

Căn cứ Theo Hợp đồng 076 ngày 03/6/2010 ký giữa Công ty Y với Công ty X, thì số tiền phạt vi phạm là: 10.000.000 đồng/ngày. Như vậy tổng số tiền phạt vi phạm là: 289 ngày x 10.000.000 đồng = 2.890.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng).

Nguyên nhân xuất phát do Công ty X chậm bàn giao công trình nên dẫn đến Công ty Y đã bị thiệt hại như sau:

Thứ nhất là thiệt hại tiền bồi thường cho các khách hàng mua căn hộ do Công ty Y chậm giao theo Hợp đồng mua bán (căn cứ vào Điều 7 của Hợp đồng mua bán) trong thời gian nguyên đơn vi phạm với số tiền lãi trên tổng số tiền Công ty đã nhận của khách hàng là 5.279.000.000 đồng.

Thứ hai là thiệt hại do Công ty Y đã phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP Kiên Long trong thời gian từ ngày 16/6/2012 đến ngày 31/3/2013 là 289 ngày. Cụ thể do Công ty X chậm bàn giao công trình, dẫn đến Công ty Y mất cân đối nguồn thu từ khách hàng mua căn hộ, dẫn đến việc mất cân đối nguồn trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên Long; nếu Công ty X bàn giao căn hộ đúng ngày 15/6/2012 thì

Công ty Y sẽ thu được số tiền tương ứng từ 20% - 25% giá trị của 120 căn hộ từ khách hàng tùy theo từng căn hộ, tương đương với số tiền 43 tỷ đồng. Trong khi số tiền nợ gốc Ngân hàng TMCP Kiên Long tại thời điểm đó chỉ 40 tỷ đồng, nên nếu giao nhà được thì bị đơn đã thu đủ và trả hết nợ cho ngân hàng. Như vậy, Công ty Y sẽ không chịu thiệt hại tiền lãi đối với 289 ngày trên tổng dư nợ 40 tỷ đồng. Tổng số tiền Công ty Y phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP Kiên Long trong thời gian 289 ngày là 7.539.000.000 đồng.

Từ những thiệt hại nêu trên, cộng với số tiền phạt vi phạm, Công ty Y yêu cầu Công ty X phải trả cho Công ty Y tổng số tiền là: 15.708.000.000 đồng (trong đó số tiền phạt vi phạm là: 2.890.000.000 đồng, số tiền bồi thường thiệt hại là: 12.818.000.000 đồng).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Việc Công ty X cho rằng Công ty Y chậm thanh toán, nên phải chịu phạt lãi chậm thanh toán là không có cơ sở. Bởi vì, tính đến ngày 01/3/2012 là ngày ký bán 17 căn hộ để cấn trừ nợ, Công ty Y đã thanh toán hết tiền nợ gốc và lãi chậm thanh toán cho Công ty X như nêu trên theo "Biên bản thỏa thuận thanh toán" ngày 29/3/2013 được ký giữa hai bên. Từ ngày 01/3/2012 đến khi bàn giao công trình thì Công ty Y không vi phạm về việc thanh toán. Cụ thể, sau khi ký Văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012, hai bên đã xác định ngày bàn giao công trình là ngày 15/6/2012 và thanh toán sau khi bàn giao và quyết toán công trình. Khi công trình được bàn giao vào ngày 01/4/2013 (trễ hạn 289 ngày), thì sau đó Công ty Y và Công ty X mới xác nhận "Bảng tổng hợp giá trị quyết toán" ngày 05/9/2014 để quyết toán toàn bộ công trình. Do hai bên chưa thống nhất được với nhau về bồi thường thiệt hại cho bị đơn nên nguyên đơn khởi kiện. Giai đoạn từ ngày 29/3/2012 đến khi hoàn thành công trình phía Công ty X đã không lập bộ hồ sơ đề nghị thanh toán nào gửi cho Công ty Y để yêu cầu thanh toán cho khối lượng của thời gian đó. Chỉ có bảng xác nhận khối lượng thi công thực tế, chứ không phải hồ sơ đề nghị thanh toán, thì không đủ cơ sở thanh toán theo quy định của hợp đồng. Do đó bị đơn không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, chỉ đồng ý khoản tiền nợ gốc 12.511.789.972 đồng (mười hai tỷ, năm trăm mười một triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng).

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 945/2019/KDTM-ST ngày 12/6/2019 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty X

1.1. Buộc Công ty Y trả cho Công ty X số tiền nợ gốc là: 12.511.789.972 đồng (mười hai tỷ, năm trăm mười một triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng) theo bảng tổng hợp giá trị quyết toán công trình ngày 05/04/2014.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty X về việc yêu cầu Công ty Y trả tiền lãi số tiền là 5.180.647.331 đồng (năm tỷ, một trăm tám mươi triệu đồng, sáu trăm bốn bảy nghìn, ba trăm ba mươi mốt đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Y.

2.1. Buộc Công ty X trả cho Công ty Y tổng số tiền là 14.412.329.547 đồng (mười bốn tỷ, bốn trăm mười hai triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm bốn mươi bảy đồng). (Bao gồm tiền phạt chậm bàn giao công trình 2.890.000.000 đồng; tiền bồi thường cho khách hàng mua căn hộ số tiền 5.279.000.000 đồng; tiền lãi phải trả cho ngân hàng là 6.243.329.547 đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Y về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty X bồi thường tiền lãi số tiền là 1.295.670.453 đồng (một tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm năm mươi ba đồng).

Tất cả thi hành cùng một lúc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chưa thi hành thì bên có nghĩa vụ còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 14 và 24 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn và bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn trình bày: nguyên đơn thay đổi một phần nội dung kháng cáo liên quan đến yêu cầu buộc bị đơn phải chịu tiền lãi chậm thanh toán đối với nợ gốc 12.511.789.972 đồng không phải số tiền 5.180.647.331 đồng như yêu cầu tại Tòa án cấp sơ thẩm mà yêu cầu số tiền lãi chậm thanh toán là 11.931.619.985 đồng vì có thay đổi thời hạn chậm tính lãi thanh toán là từ ngày 02/01/2015 đến ngày xét xử phúc thẩm 21/11/2019, mức lãi suất tính là 19,5%. Việc Bản án sơ thẩm không buộc bị đơn phải chịu khoản tiền lãi cho số tiền nợ gốc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong là vi phạm quy định pháp luật tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nên nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn phải chịu tiền lãi với lãi suất là 19,5%/năm cho số tiền nợ gốc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại đối với số tiền chậm bàn giao công trình là 2.890.000.000 đồng, số tiền phạt phải trả cho khách hàng mua căn hộ số tiền 5.279.000.000 đồng, tiền lãi phải trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long là 6.243.329.547 đồng với lý do nguyên đơn không vi phạm hợp đồng và văn bản pháp luật không quy định trách nhiệm bồi thường của nguyên đơn nếu như nguyên đơn vi phạm hợp đồng. Ngoài ra, nguyên đơn bổ sung nội dung kháng cáo cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến việc giải quyết án: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn phản tố của bị đơn là vi phạm phạm luật theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đơn phản tố của bị đơn ngày 04/10/2016 nhưng trước đó đã có phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Tòa án cấp sơ thẩm

đã không công khai chứng cứ là Bảng tổng hợp số tiền lãi vay và phạt đã thanh toán ngày 12/6/2019 của Ngân hàng TMCP Kiên Long (BL 3987) mà sử dụng để tuyên án luôn là vi phạm tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi chậm trả với lãi suất 19,5% tính từ ngày 02/01/2015 đến thời điểm xét xử phúc thẩm là 11.931.619.985 đồng, không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn trình bày: Bị đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra có đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 13 của Hợp đồng 076/HĐKT-2010 ngày 03/6/2010 cho các bên cấn trừ nghĩa vụ với nhau, giá trị thanh toán cuối cùng sẽ bằng giá quyết toán trừ đi giá trị phạt hợp đồng.

Nguyên đơn xác định Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét các hành vi vi phạm nghiêm trọng tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, không đề nghị hủy án mà chỉ sửa án theo kháng cáo của nguyên đơn do vụ việc đã kéo dài lâu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư thống nhất các nội dung đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày, ngoài ra cho rằng Hợp đồng 076/HĐKT-2010 ngày 03/6/2010 là hợp đồng dân sự nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm áp dụng Luật Thương mại để giải quyết là không đúng quy định của Luật ban hành văn bản năm 2015, việc áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật sau thời điểm ký kết hợp đồng mà điều khoản chuyển tiếp không có nội dung hồi tố là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư thống nhất các nội dung đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày. Ngoài ra cho rằng Bảng tổng hợp thực tế lãi vay và lãi phạt ngày 12/06/2019 của Ngân hàng TMCP Kiên Long không phải là tài liệu mới mà khoản nợ này nguyên đơn cũng đã biết, văn bản chỉ xác định rõ số tiền thực tế bị đơn thanh toán cho ngân hàng trong thời gian vi phạm. Về yêu cầu tính tiền lãi theo yêu cầu kháng cáo thay đổi tại cấp phúc thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến Viện kiểm sát:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Y. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty X vì không có căn cứ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn là Công ty X có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Anh Thư có mặt tại các phiên tòa sơ thẩm và tuyên án ngày 19/4/2019, 08/5/2019, 05/6/2019, 12/6/2019. Ngày 14/6/2019, nguyên đơn đã nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo quy định pháp luật nên nguyên đơn đã thực hiện thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật.

Bị đơn là Công ty Y có người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Trí Phồn, ông Nguyễn Thành Dâng có mặt tại các phiên tòa sơ thẩm và tuyên án ngày 19/4/2019, 08/5/2019, 05/6/2019, 12/6/2019. Ngày 24/6/2019, bị đơn đã nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo quy định pháp luật nên bị đơn đã thực hiện thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu của bị đơn là Công ty Y xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 và điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút yêu cầu và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Đối với việc thụ lý yêu cầu phản tố của đương sự sau khi đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ngày 12/8/2016, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; ngày 04/10/2016, Công ty Y mới nộp Đơn phản tố, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã thụ lý yêu cầu phản tố của Công ty Y; tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty X không có khiếu nại gì về việc thụ lý này. Ngoài ra, sau khi thụ lý yêu cầu phản tố, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 19/10/2016 và 28/9/2017, việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn cũng giúp việc giải quyết tranh chấp triệt để, toàn diện.

Đối với việc Bản án sơ thẩm không buộc bị đơn phải chịu khoản tiền lãi cho số tiền nợ gốc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong thì Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 122/2019/QĐ-SCBSBA ngày 15/7/2019 sữa chữa nội dung này. Tòa án cấp sơ thẩm đã gửi cho các đương sự qua đường bưu chính và bị đơn cũng đã xác nhận nhận được văn bản qua đường bưu chính. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng đã được xem văn bản và không có ý kiến gì về quyết định trên.

Ngoài ra, nguyên đơn còn cho rằng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm sử dụng tài liệu là Bảng tổng hợp số tiền lãi vay và phạt đã thanh toán ngày 12/6/2019 của Ngân hàng TMCP Kiên Long để tuyên án mà không công bố tài liệu này. Hội đồng xét xử nhận thấy Bảng tổng hợp số tiền lãi vay và phạt đã thanh toán

ngày 12/6/2019 của Ngân hàng TMCP Kiên Long chỉ là bảng tính tổng các khoản lãi mà Công ty Y phải trả theo các bảng kê lãi tín dụng theo các khế ước TD9266.1 đến TD9266.14 trong thời gian từ ngày 16/6/2012 đến ngày 31/3/2013 đã được Công ty Y nộp kèm theo đơn phản tố và đã được Tòa án thực hiện công khai chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án nên cũng không phải là tài liệu chứng cứ mới cần thiết phải công bố.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều xác định chỉ trình bày ý kiến chứ không đề nghị hủy án do việc hủy án sẽ gây thiệt hại thêm quyền lợi của cả nguyên đơn và bị đơn do đó Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

+ Về số tiền nợ gốc: tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã buộc Công ty Y trả cho Công ty X số tiền nợ gốc là 12.511.789.972 đồng (mười hai tỷ, năm trăm mười một triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng), các bên không có kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn cũng xác nhận số nợ gốc thực tế như trên là đúng nên có cơ sở xác định nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về số tiền nợ gốc là đúng.

+ Về việc buộc bị đơn phải chịu tiền lãi thanh toán đối với nợ gốc và tiền lãi tính đến thời điểm xét xử.

Căn cứ các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa nhận thấy: Công ty X và Công ty Y đã ký kết Hợp đồng kinh tế số 076/HĐKT - 2010 về việc thi công móng tầng hầm khung bê tông cốt thép và hoàn thiện cho công trình chung cư Trung Đông Plaza. Xét về thời hạn thực hiện hợp đồng và bàn giao công trình: Căn cứ Điều 7 của Hợp đồng 076/HĐKT - 2010 ngày 03/06/2010 quy định thời gian thực hiện công trình là 540 ngày tính từ ngày chính thức phát lệnh khởi công số 01/LKC-TD910 ngày 05/06/2010, thời gian thi công kéo dài đến ngày 02/12/2011. Tại phiên tòa các bên thừa nhận khi thực hiện hợp đồng do bị đơn chậm thanh toán cho nguyên đơn nên hai bên có ký phụ lục hợp đồng 01 ngày 03/6/2011 về việc gia hạn thời hạn thanh toán, tiền lãi chậm thanh toán, chi phí liên quan và chốt thời gian thi công công trình đến ngày 15/3/2012. Ngày 20/02/2012, Công ty Y và Công ty X đã ký Văn bản thỏa thuận có nội dung việc thanh toán hợp đồng thi công các đợt đến hạn theo phụ lục số 01 ký ngày 3/6/2011 Công ty Y sẽ bán lại cho Công ty Tòan Thịnh Phát 17 căn hộ để thanh toán công nợ mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn, hai bên sẽ ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và lập bảng cân đối công nợ, lãi trả chậm phát sinh tính đến ngày hai bên ký hợp đồng mua bán căn hộ với giá trị mua bán các căn hộ trên, sau đó các bên sẽ tiếp tục thực hiện các phần việc còn lại của hợp đồng, trong thời gian thi công tiếp tục công trình đến ngày giao nhà nếu việc thi công không thể thực hiện được bằng tiền thì Công ty Y sẽ tiếp tục tiến hành thỏa thuận bán tiếp những căn hộ của dự án cho Công ty X để giải quyết công nợ của đợt thanh toán đó, ngoài ra hai bên còn thỏa thuận đến ngày 15/6/2012 Công ty X sẽ hoàn tất việc bàn giao các công việc theo hợp đồng của toàn bộ dự án cho Công ty Y. Để thực hiện văn bản thỏa thuận thì ngày

01/3/2012, Công ty Y đã ký hợp đồng bán 17 căn hộ cho Công ty X và Công ty X cũng đã tiếp tục thi công công trình.

Công ty X cho rằng do Công ty Y chậm thanh toán nên dẫn đến việc thi công chậm trễ. Tuy nhiên, căn cứ vào việc thực hiện theo Văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012, các văn bản đề nghị chuyển giao quyền và nghĩa vụ mua bán căn hộ theo đề nghị của nguyên đơn gởi cho bị đơn, Công văn số 18/13/CV-TTPCorp ngày 04/4/2013, Công văn số 24/13/CV-TTP Corp ngày 10/5/2013 Công ty X xác nhận việc mua bán căn hộ để cấn trừ công nợ của Công ty Y với Công ty X đã được thực hiện, giá trị chuyển nhượng 17 căn hộ là 14.973.750.000 đồng là lớn hơn số tiền Công ty Y phải thanh toán cho Công ty X theo Biên bản thỏa thuận thanh toán chốt công nợ đến ngày 25/02/2012 là 14.551.509.144 đồng; do đó, không có căn cứ cho rằng Công ty Y chậm thanh toán tiền. Sau Văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012 hai bên không lập biên bản nào khác thỏa thuận về việc gia hạn thời gian bàn giao công trình nên có cơ sở để xác định ngày hoàn tất thi công và bàn giao công trình là ngày 15/6/2012. Đến ngày 01/4/2013, Công ty X mới bàn giao công trình cho Công ty Y theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng số 01/BBBGMB ngày 01/4/2013 nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận định Công ty X chậm bàn giao công trình là 289 ngày là có cơ sở. Nguyên đơn cho rằng các bên chưa lập phụ lục hợp đồng nên việc xác định ngày 15/6/2012 là ngày bàn giao công trình theo Văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012 thì là không đúng, tuy nhiên theo thỏa thuận tại khoản 3 của Văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012 thì sau khi ký kết Văn bản thỏa thuận hai bên sẽ ký kết phụ lục hợp đồng cho việc thi công phần còn lại của hợp đồng, ngoài ra thỏa thuận về thời gian bàn giao công trình là ngày 15/6/2012. Vì vậy, việc các bên có hay không việc lập phụ lục hợp đồng không dẫn đến thay đổi nội dung thỏa thuận về thời gian bàn giao công trình nên trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc: theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện các bên chưa thực hiện việc xong việc đối chiếu công nợ, các bên lập Bảng giá trị quyết toán ngày 05/9/2014 với tổng giá trị thực hiện là 62.300.800.787 đồng, ngày 09/02/2015 Công ty Y có Công văn số 02/CVTĐ gửi Công ty X đề nghị Công ty X cử người đến Công ty Y để đối chiếu công nợ, sau khi đối chiếu xong lãnh đạo hai công ty sẽ gặp nhau để thống nhất và thanh lý hợp đồng. Theo Biên bản làm việc ngày 23/4/2015 do Công ty X nộp cho Tòa án thể hiện nhân viên của Công ty X và Công ty Y đã có buổi làm việc chốt số liệu công nợ của công trình Trung Đông Plaza nhưng kết quả vẫn chưa chốt được số liệu, sau đó các bên cũng không tiếp tục đối chiếu công nợ và thanh lý hợp đồng nên nguyên đơn cho rằng bị đơn chậm thanh toán và yêu cầu lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc là không có cơ sở để chấp nhận. Tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng kinh tế số 076/HĐKT – 2010 về nghĩa vụ thanh toán có ghi nhận nội dung thỏa thuận "phải có văn bản đề nghị thanh toán của bên B". Đồng thời, các bên khẳng định chưa quyết toán công nợ mà mới chỉ quyết toán toàn bộ giá trị công trình, tại Tòa án cấp sơ thẩm các bên mới thực hiện đối chiếu và kết lại số nợ công trình. Công ty X chỉ có thư xác nhận công nợ ngày 15/02/2015 (không có xác nhận của đại diện

bên Công ty Y) và chưa có văn bản đề nghị thanh toán đối với công nợ này nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại Phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo liên quan đến lãi chậm trả về thời gian từ ngày 02/01/2015 đến ngày xét xử phúc thẩm, mức lãi suất 19.5% với số tiền là 11.931.619.985 đồng. Tuy nhiên, như nhận định trên, do không chấp nhận yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung thay đổi yêu cầu kháng cáo này.

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao công trình: Như đã nhận định của Hội đồng xét xử, Công ty X vi phạm hợp đồng về thời hạn bàn giao công trình từ ngày 16/6/2012 đến ngày 01/4/2013 là 289 ngày, căn cứ quy định tại khoản 13.3 Điều 13 của Hợp đồng 076/HĐKT - 2010 quy định trường hợp chậm bàn giao công trình thì nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền phạt là 10.000.000 đồng (mười triệu) cho một ngày chậm trễ, các bên không có khiếu nại, thắc mắc về thỏa thuận này. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 110 của Luật xây dựng 2003, cũng phù hợp với khoản 1 Điều 146 của Luật xây dựng 2014, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu phạt vi phạm số tiền 289 ngày x 10.000.000 đồng = 2.890.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền bị đơn phải trả cho khách hàng mua căn hộ và yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền lãi ngân hàng: theo quy định tại khoản 3 Điều 146 của Luật xây dựng 2014 và Điều 43 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/04/2015 của Chính phủ quy định về Hợp đồng xây dựng và quy định của Luật thương mại. Do nguyên đơn chậm bàn giao công trình nên bị đơn phải trả cho khách hàng mua căn hộ tại Chung cư Trung Đông Plaza tổng số tiền là 5.279.000.000 đồng, bao gồm tiền phạt của 54 hợp đồng đã ký với khách hàng và 01 hợp đồng mua đế thương mại chung cư Trung Đông Plaza của Công ty cổ phần Tập Đoàn Đại Việt. Ngoài ra, bị đơn còn trình bày các khách hàng khác đang khởi kiện Công ty Y phải bồi thường do chậm bàn giao căn hộ chưa được liệt kê vào. Căn cứ vào quy định của hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa bị đơn với khách hàng, các phiếu thu, chi tiền, hóa đơn chứng từ kế toán giữa bị đơn và người mua nhà, báo cáo tài chính của bị đơn có trong hồ sơ vụ án, thể hiện bị đơn đã phải thương lượng và chi trả tiền bồi thường cho khách hàng vì lỗi chậm giao nhà là thiệt hại thực tế, nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ, bảng kê lãi tín dụng do Ngân hàng phát hành thì thực tế bị đơn đã phải trả số tiền lãi, đây là thiệt hại thực tế trong thời gian chậm bàn giao nhà là 289 ngày (15/06/2012- 01/04/2013) mà Công ty Y phải gánh chịu nên có cơ sở chấp nhận. Bị đơn yêu cầu tổng số tiền lãi nguyên đơn phải bồi thường do phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP Kiên Long theo 14 khế ước nhận nợ là 7.539.000.000 đồng, nhưng số tiền này là tổng hợp từ các khế ước TD9266.1 đến TD9266.14 do Ngân hàng TMCP Kiên Long cung cấp có thời gian từ ngày 06/12/2011 đến ngày 07/7/2013 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập Bảng tổng hợp thực tế lãi vay và lãi phạt ngày 12/06/2019 của

Ngân hàng TMCP Kiên Long tổng hợp từ ngày 16/06/2012 đến 31/03/2013 của Công ty Y với số tiền là 6.243.329.547 đồng, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận trên số tiền này là có căn cứ.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng 076/HĐKT-2010 ngày 03/6/2010 là hợp đồng dân sự nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm áp dụng Luật Thương mại để giải quyết là không đúng, ngoài ra còn áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật sau thời điểm ký kết hợp đồng mà điều khoản chuyển tiếp không có nội dung hồi tố là không đúng quy định của Luật ban hành văn bản năm 2015. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận, bởi tranh chấp giữa Công ty X với Công ty Y là quan hệ tranh chấp hợp đồng kinh tế trong lĩnh vực kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật Thương Mại 2005 để giải quyết là đúng quy định. Hợp đồng giữa hai bên được ký kết từ năm 2010 nhưng tranh chấp vào năm 2016 nên Tòa án áp dụng Luật Xây dựng năm 2010 và Luật Xây dựng năm 2014 để giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất với ý kiến trình bày bị đơn, Bảng tổng hợp thực tế lãi vay và lãi phạt ngày 12/06/2019 của Ngân hàng TMCP Kiên Long không phải là tài liệu mới mà khoản nợ này nguyên đơn cũng đã biết, văn bản chỉ xác định rõ số tiền thực tế bị đơn thanh toán cho ngân hàng trong thời gian vi phạm. Về yêu cầu tính tiền lãi theo yêu cầu kháng cáo thay đổi tại Tòa án cấp phúc thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên có cơ sở để chấp nhận.

Xét ý kiến của bị đơn đề nghị cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của hai bên, Hội đồng xét xử xét thấy việc thực hiện nghĩa vụ đã được Bản án sơ thẩm ghi nhận tất cả thi hành cùng một lúc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, việc cấn trừ sẽ do Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện.

Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở để chấp nhận

- Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty X phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0021127 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công ty Y rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0021155 ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 5 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 290 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật Thương mại 2005;

Căn cứ Luật xây dựng 2003 và 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí toà án năm 2009; 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,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Y.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty X.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty X.

1.1. Buộc Công ty Y trả cho Công ty X số tiền nợ gốc là: 12.511.789.972 đồng (mười hai tỷ, năm trăm mười một triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng) theo bảng tổng hợp giá trị quyết toán công trình ngày 05/9/2014.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty X về việc yêu cầu Công ty Y. trả tiền lãi số tiền là 5.180.647.331 đồng (năm tỷ, một trăm tám mươi triệu đồng, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm ba mươi mốt đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Y.

2.1. Buộc Công ty X trả cho Công ty Y tổng số tiền là 14.412.329.547 đồng (mười bốn tỷ, bốn trăm mười hai triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm bốn mươi bảy đồng). (Bao gồm tiền phạt chậm bàn giao công trình 2.890.000.000 đồng; tiền bồi thường cho khách hàng mua căn hộ số tiền 5.279.000.000 đồng; tiền lãi phải trả cho ngân hàng là 6.243.329.547 đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Y về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty X bồi thường tiền lãi số tiền là 1.295.670.453 đồng (một tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm năm mươi ba đồng).

Tất cả thi hành cùng một lúc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành bản án xong, nếu các bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3.Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

3.1 Nguyên đơn Công ty X phải chịu án phí là 122.412.330 đồng + 113.180.647 đồng. Tổng cộng là 235.592.977 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.240.000 đồng theo biên lai thu số 0007654 ngày 20/04/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, nguyên đơn còn phải nộp 174.352.977 đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đồng).

3.2 Bị đơn Công ty Y phải chịu án phí là 120.511.790 đồng + 50.870.114 đồng. Tổng cộng là 171.381.904 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.854.000 đồng theo biên lai thu số 0002630 ngày 04/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, bị đơn còn phải nộp 109.527.904 đồng (một trăm lẻ chín triệu, năm trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm lẻ bốn đồng).

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty X phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0021127 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Công ty Y phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0021155 ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự 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 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.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.Bình Thạnh;
- Chi cục THADS Q.Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ngọc Phương