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: 743/2019/DS-PT
Ngày: 21/8/2019
Vv tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MIN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy.

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phạm Thị Kim

2/ Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 310/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2019 về "tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ". Do bản án dân sự sơ thẩm số 287/2019/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3336/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6080/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự;

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1974. (có mặt)
Cư trú: 284 Đường P, Phường B, Thành phố C, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Kiều T, Luật sư của Văn phòng Luật sư E thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q

Trụ sở: 286-288 Đường V, Phường L, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Minh M, sinh năm 1991. (theo Giấy ủy quyền ngày 08/5/2019) (Có mặt).

Địa chỉ: 373 Đường V, Phường L, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/01/2018 của Ông Nguyễn Tấn D và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/10/2013, Ông Nguyễn Tấn D ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: 25-10/HĐMB -12 với Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q Trung tâm giao dịch bất động sản Q. Cụ thể căn hộ số: B; tầng: 7; diện tích sàn căn hộ: 95,8 m^2, mã căn hộ: B07; Khu chung cư tại phường R, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q (Gọi tắt là Công ty Q) làm chủ đầu tư với giá trị hợp đồng là 2.416.279.950 đồng (Hai tỷ bốn trăm mười sáu triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm năm mươi) đồng.

Do Công ty Q vi phạm nghĩa vụ theo Điều 7 Hợp đồng mua bán căn hộ số: 25-10/HĐMB -12 ngày 25/10/2013 nên Ông Nguyễn Tấn D và Công ty Q đã ký Biên bản thỏa thuận số: 43/BBTT-17 ngày 21/8/2017 về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ trên. Các bên thống nhất cụ thể như sau:

- Công ty Q phải hoàn trả cho Ông Nguyễn Tấn D 1.666.885.950 (Một tỷ sáu trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 25-10/HĐMB-12 ngày 25/10/2013 khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ trên theo lộ trình sau:

Ngày 21/11/2017, Công ty Q thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn D số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng;

Ngày 21/02/2018, Công ty Q thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn D số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng;

Ngày 21/05/2018, Công ty Q thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn D số tiền còn lại 666.885.950 (Sáu trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng;

Sau khi ký văn bản thỏa thuận này cho đến ngày 27/12/2017 Công ty Q mới chuyển khoản cho Ông D số tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng.

Do đó, Ông Nguyễn Tấn D khởi kiện yêu cầu Công ty Q thanh toán một lần số tiền gốc 1.626.885.950 (một tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng và lãi 6.8%/năm từ ngày 22/11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – Bà Trần Thị Minh M là người đại diện hợp pháp của Công ty Q trình bày:

Công ty Q và Ông Nguyễn Tấn D ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: 25-10/HĐMB -12 ngày 25/10/2013, cụ thể căn hộ số: B; tầng: 7; diện tích sàn căn hộ: 95,8 m^2, mã căn hộ: B07; Khu chung cư tại phường R, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản thỏa thuận số: 43/BBTT-17 ngày 21/8/2017 về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ trên. Bà M thừa nhận hiện công ty Q chưa thanh toán số tiền 1.626.885.950 (Một tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng cho Ông D như Ông D và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông D là đúng và cũng đồng ý trả số nợ trên nhưng yêu cầu được trả dần 200.000.000 đồng/tháng cho Ông Nguyễn Tấn D do Công ty Q đang gặp khó khăn trong kinh doanh và xin không thanh toán tiền lãi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2019/DS-ST ngày 13/5/2019, Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Tấn D.

Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn D số tiền 1.720.255.586 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm tám mươi sáu) đồng. Trong đó tiền gốc là 1.626.885.950 (Một tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 22/11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 93.369.636 (Chín mươi ba triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi sáu) đồng. Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận số: 43/BBTT-17 ngày 21/8/2017 về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa Ông Nguyễn Tấn D và Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q.

Ghi nhận việc Ông Nguyễn Tấn D có trách nhiệm giao bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số: 25-10/HĐMB-12 ngày 25/10/2013, cụ thể căn hộ số: B; tầng: 7; diện tích sàn căn hộ: 95,8 m^2, mã căn hộ: B07; Khu chung cư tại phường R, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ông Nguyễn Tấn D và Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q cho Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/5/2019, Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q nộp đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm vì cho rằng Công ty đang gặp khó khăn nên xin được trả dần số tiền phải trả cho Ông D bằng cách mỗi tháng trả 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho đến khi hết nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo - Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phía nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của Công ty Q nêu ra là không có căn cứ vì;

Ngoài việc vi phạm hợp đồng đã gây thiệt hại cho phía nguyên đơn, sau khi ký biên bản chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ phía Công ty Q lại tiếp tục dây dưa kéo dài không thanh toán số tiền mua căn hộ cho phía nguyên đơn theo thỏa thuận nay lại xin trả dần mỗi tháng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng với lý do Công ty gặp khó khăn là không thể chấp nhận. Án sơ thẩm đã tuyên buộc Công ty Q phải trả số tiền nêu trên cho phía bị đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành là có căn cứ đúng pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 287/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

XÉT THẤY:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q với lý do: Công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên không có khả năng thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

[2]. Xét, Căn cứ theo Điều 7 Hợp đồng mua bán căn hộ số: 25-10/HĐMB-12 ngày 25/10/2013 thì Công ty Q vi phạm nghĩa vụ nên Ông Nguyễn Tấn D và Công ty Q đã ký Biên bản thỏa thuận số: 43/BBTT-17 ngày 21/8/2017 về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ trên và các bên đã thống nhất:

- Công ty Q phải hoàn trả cho Ông Nguyễn Tấn D 1.666.885.950 (một tỷ sáu trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng khi chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ trên trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 21/11/2017 đến ngày 21/05/2018. Như vậy tính đến nay đã hơn hai năm, ngoài số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng mà Công ty Q chuyển khoản cho Ông D vào ngày 27/12/2017, thì phía Công ty Q cũng không trả thêm được khoản tiền nào. Điều này thể hiện việc Công ty Q cố tình kéo dài không có thiện chí trả số tiền nêu trên cho Ông D. Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh Công ty Q đang gặp khó khăn. Thấy, lý do kháng cáo mà phía Công ty Q nêu không có căn cứ để chấp nhận. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ông D. Hội đồng xét xử xét cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 287/2019/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] .Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Công ty Q không được chấp nhận nên Công ty Q phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2019/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q thanh toán cho Ông Nguyễn Tấn D số tiền 1.720.255.586 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm tám mươi sáu) đồng. Trong đó tiền gốc là 1.626.885.950 (Một tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 22/11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 93.369.636 (Chín mươi ba triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi sáu) đồng. Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận số: 43/BBTT-17 ngày 21/8/2017 về việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa Ông Nguyễn Tấn D và Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q.

Ghi nhận việc Ông Nguyễn Tấn D có trách nhiệm giao bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số: 25-10/HĐMB-12 ngày 25/10/2013, cụ thể căn hộ số: B; tầng: 7; diện tích sàn căn hộ: 95,8 m^2, mã căn hộ: B07; Khu chung cư tại phường R, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ông Nguyễn Tấn D và Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q cho Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q phải chịu án phí là 63.607.668 (Sáu mươi ba triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm sáu mươi tám) đồng.

- Ông Nguyễn Tấn D không phải chịu án phí, hoàn lại số tiền 31.003.000 (Ba mươi mốt triệu không trăm lẻ ba nghìn) đồng cho Ông Nguyễn Tấn D theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/09505 ngày 08 tháng 02 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (do bà Nguyễn Lê Quỳnh K ký tên trên biên lai).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số AA/2017/0041908 ngày 12/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự 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 9 Luật thi hành án dân sự (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 (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 TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận N;
- Chi cục THA quận N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy