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: 36/2024/DS-PT
Ngày: 11/01/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

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 Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thuỷ

Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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 Như Khương – Kiểm sát viên.

Vào ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 421/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận E bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5593/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16748/2023/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Đình M, sinh năm 1932;

Địa chỉ: Số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Đỗ Bảo C, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo giấy ủy quyền số công chứng 07383 ngày 06/8/2019 lập tại Văn phòng C3). (Có đơn xin vắng mặt).

- Bà Huỳnh Ngọc C1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số H đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009617 ngày 28/10/2020 lập tại Văn phòng C4).

Bà C1 ủy quyền lại cho ông Trần Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 23943 ngày 21/12/2021, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị S). (Có mặt).

Bị đơn: Ông Đỗ Quang H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: I đường N, Phường I, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số B đường P, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo giấy ủy quyền số công chứng 03754 ngày 05/3/2021 lập tại Phòng C5). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc L – Văn phòng L2 – Chi nhánh A; địa chỉ: Số B đường P, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH T2;

Địa chỉ: Số F đường C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 2001; địa chỉ: Số D đường N, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo giấy ủy quyền ngày 02/6/2022). (Vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Việt C2, sinh năm 1976 – chức danh: Tổng giám đốc; Địa chỉ: Số A đường C, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bà Âu N, sinh năm 1947; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số H đường T, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1965; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ngân hàng TMCP C6;

Địa chỉ: Số A đường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Mộng L1; Địa chỉ: 4 đường N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/02/2019, ông M có chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Quang H theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 001353 ngày 13/02/2019 lập tại Văn phòng C7 và bản thỏa thuận cùng ngày, thỏa thuận 03 bên giữa ông M, ông H và bên đang thuê nhà là Công ty TNHH T2, theo đó giá mua bán là 90.000.000.000 đồng (chín mươi tỷ đồng), ông H thanh toán làm 03 đợt, như sau:

- Đợt 1: Ông H thanh toán 63.000.000.000 đồng (sáu mươi ba tỷ đồng) ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Đợt 2: Ông H thanh toán 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) ngay sau khi ông H đăng ký xong quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Đợt 3: Ông H thanh toán 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) khi bên ông M bàn giao nhà đất cho ông H. Việc bàn giao nhà đất chia làm 02 phần:

Phần 1: Phần nhà đất cho Công ty TNHH T2 thuê theo hợp đồng thuê ngày 08/3/2018 gồm trệt, lửng, tầng 2 và tầng 3 phía trước.

Phần 2: Phần diện tích còn lại gia đình ông M đang ở và sử dụng.

Theo thỏa thuận trong bản thỏa thuận 03 bên ngày 13/02/2019 thì sau khi ký thỏa thuận, hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng thì ông M đã chuyển giao hợp đồng thuê cho ông H với hình thức như sau: ông M đã thanh lý hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH T2, chuyển giao số tiền cọc của Công ty TNHH T2 cho ông H là 384.000.000 đồng (ba trăm tám mươi bốn triệu đồng), chuyển giao tiền thuê nhà cho ông H từ ngày 13/02/2019. Giữa ông H và Công ty TNHH T2 có thỏa thuận các bên sẽ ký tiếp hợp đồng thuê sau khi hoàn tất việc đăng ký quyền sở hữu, theo đó nếu ông H không ký tiếp hợp đồng thuê thì sẽ mất số tiền cọc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), ngược lại nếu Công ty TNHH T2 không thuê nữa thì sẽ mất số tiền cọc 384.000.000 đồng (ba trăm tám mươi bốn triệu đồng) và phải bàn giao lại nhà theo hiện trạng đã đầu tư.

Ngày 25/6/2019, ông H đã hoàn tất việc đăng bộ nhưng không thanh toán cho ông M số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) của đợt 2, ông M đã có thông báo về việc yêu cầu ông H thanh toán tiền mua nhà đợt 2 và hẹn ngày 31/7/2019 đến nhận bàn giao phần nhà, đất. Sau khi nhận được thông báo ông H có thanh toán cho ông M số tiền đợt 2 là 7.000.000.000 đồng vào ngày 26/7/2019. Đến ngày 31/7/2019 ông H có đến địa điểm đã được thông báo nhưng không đồng ý nhận bàn giao nhà mà yêu cầu ông M phải bàn giao toàn bộ nhà đất bao gồm cả phần diện tích nhà, đất mà Công ty TNHH T2 đang quản lý, sử dụng.

Nay, ông M yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Quang H phải thanh toán cho ông M số tiền sau:

- Thanh toán số tiền mua nhà đợt 3 là 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) và tiền lãi tương ứng với mức chậm trả là 10%/năm tính từ ngày 31/7/2019 cho đến ngày vụ án được đưa ra xét xử sơ thẩm.

- Thanh toán tiền lãi chậm trả của số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) từ ngày 25/6/2019 đến ngày 26/7/2019 là 61.370.000đ (sáu mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi ngàn đồng).

Bị đơn trình bày:

Vào ngày 13/02/2019, ông Đỗ Quang H có nhận chuyển nhượng căn nhà số F C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 001353 tại Văn phòng C7, giá trị chuyển nhượng là 90.000.000.000 đồng (chín mươi tỷ đồng). Cùng ngày, ông H ký một Bản thỏa thuận ba bên với ông M và bên đang thuê nhà là Công ty TNHH T2 do ông Hà Việt C2 làm đại diện, mục đích chính là để đảm bảo cho việc tiếp tục cho thuê và thuê phần diện tích mà Công ty TNHH T2 đang thuê trước đó. Theo bản thỏa thuận này, ông H có trách nhiệm chuyển vào tài khoản của Công ty số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và ký Hợp đồng trung gian thanh toán với Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh C8 Thành phố Hồ Chí Minh để Ngân hàng phong tỏa tài khoản của ông H trị giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) nhằm đảm bảo nghĩa vụ cho thuê và thuê của các bên.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H đã hoàn tất việc thanh toán cho ông M 63.000.000.000 đồng (sáu mươi ba tỷ đồng) và ông M đã giao toàn bộ hồ sơ pháp lý của căn nhà cho Văn phòng L3 (địa chỉ Số F đường N, Phường G, Quận E) để làm thủ tục đăng bộ tại Chi nhánh Văn phòng Đ và thủ tục đăng bộ đã hoàn tất việc cập nhật biến động thông tin sở hữu của vợ chồng ông H vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1157/2009/UB-GCN.

Ngay sau khi thực hiện đúng nghĩa vụ theo Thỏa thuận ba bên và các cam kết tại Hợp đồng trung gian thanh toán, ông H đã lập tức đến nhà số F C để liên hệ yêu cầu bên thuê phối hợp ký kết hợp đồng thuê nhưng không gặp được bên thuê, ông H đã gọi điện, nhắn tin cho ông C2 (đại diện cho bên thuê) nhưng đều không được phản hồi. Do vậy, ông H đã gửi thông báo bằng đường bưu điện có báo phát cho Công ty vào ngày 26/6/2019 và nhắc lại ngày 28/6/2019 với nội dung yêu cầu đại diện Công ty là ông Hà Việt C2 có mặt tại Văn phòng C7 để ký

kết hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, Công ty vẫn không có bất kỳ ý kiến phản hồi nào và cũng không đến địa điểm được thông báo để ký kết hợp đồng thuê.

Đến nay, ông H đã thanh toán đủ cho ông M số tiền mua nhà đợt 1 và đợt 2 theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000.000 đồng (bảy mươi tỷ đồng). Số tiền đợt 3 trị giá 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) ông H chỉ đồng ý thanh toán cho ông M khi ông M đã bàn giao toàn bộ diện tích nhà, đất tại số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng với tình trạng nhà trống, ông H không đồng ý thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời ông H có yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH T2 hoàn trả cho ông H số tiền ông H đã chuyển vào tài khoản công ty là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng), thanh toán một lần.

- Ông Đỗ Quang H yêu cầu được nhận lại số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) đang bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh C8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Công ty TNHH T2 do ông Hà Việt C2 đại diện trình bày:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 08/3/2018 giữa ông Huỳnh Đình M và Công ty TNHH T2 tại Văn phòng C7 về việc thuê một phần căn nhà số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã đưa vào hoạt động chi nhánh Công ty TNHH T2 – nhà hàng R 68 tại địa chỉ 6 đường C, Phường A, Quận E. Ngày 13/02/2019 để hỗ trợ cho ông M bán căn nhà trên, công ty đã đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà nêu trên và ký lại một bản thỏa thuận ba bên giữa Công ty TNHH T2, ông Huỳnh Đình M và ông Đỗ Quang H là người mua theo hiện trạng căn nhà đang thuê. Theo nội dung thỏa thuận, giữa ông H và Công ty TNHH T2 sẽ ký tiếp hợp đồng thuê sau khi hoàn tất việc đăng ký quyền sở hữu, nếu ông H không ký tiếp hợp đồng thuê thì sẽ mất số tiền cọc 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), trong đó số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) ông H chuyển vào tài khoản của Công ty, số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) được phong tỏa tại Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh C8 Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng trung gian thanh toán. Ngược lại nếu Công ty TNHH T2 không thuê nữa thì sẽ mất số tiền cọc 384.000.000 đồng (ba trăm tám mươi bốn triệu đồng) và phải bàn giao lại nhà theo hiện trạng đã đầu tư.

Trong suốt thời gian từ ngày 13/02/2019 đến ngày 27/5/2019 Công ty đã thanh toán tiền thuê nhà cho ông H 04 tháng. Tuy nhiên, sau khi đăng bộ sang tên ông H không có thiện chí ký kết hợp đồng thuê nhà với Công ty mà cố tình

rao bán nhà với giá cao để hưởng chênh lệch. Ngày 03/7/2019 giữa ông H, Công ty và Ngân hàng đã có biên bản làm việc về việc tiếp tục đàm phán về các điều kiện ký kết hợp đồng thuê nhà nhưng trong suốt tháng 8/2019, mặc dù Công ty đã nhiều lần liên hệ nhưng ông H cương quyết tránh né để làm việc. Công ty đã tạo điều kiện cho chủ nhà cũ là ông M bán căn nhà cho ông H nhưng cả hai đã làm khó và gây rối cho Công ty làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến đến hoạt động kinh doanh cũng như hình ảnh thương hiệu mà Công ty đã xây dựng. Do những khó khăn trên mà chi nhánh Công ty TNHH T2 – nhà hàng R 68 tại địa chỉ số F đường C, Phường A, Quận E đã ngưng hoạt động từ ngày 03/9/2019. Công ty không đồng ý với yêu cầu của ông H. Do ông H vi phạm thỏa thuận 03 bên và Hợp đồng trung gian thanh toán nên ông H phải mất số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) đã chuyển khoản cho công ty, 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) đang phong tỏa tại Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh C8 Thành phố Hồ Chí Minh, bồi thường tiền cọc 384.000.000đ (ba trăm tám mươi bốn triệu đồng).

- Bà Âu N trình bày: Căn nhà và thửa đất tọa lạc tại số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Huỳnh Đinh M1 nên việc ông Mai b, chuyển nhượng căn nhà và thửa đất nêu trên cho ông Đỗ Quang H và xảy ra tranh chấp bà N không có ý kiến về vấn đề này. Bà N yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Bà Lê Thị Thu H2 trình bày: Bà H2 và ông H là vợ chồng theo giấy chứng nhận kết hôn số 45, Quyển số 01/1988 ngày 16/5/1988 của Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông M1 để mua căn nhà số F C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H2 và ông H đã thống nhất mua căn nhà nêu trên để làm cơ sở khám chữa bệnh bằng số tiền chung của hai vợ chồng nhưng do quá bận công việc nên bà H2 để ông H thỏa thuận mua và toàn quyền quyết định đối với giao dịch mua căn nhà trên. Quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng, thỏa thuận với bên thuê nhà là Công ty TNHH T2 và xảy ra tranh chấp đúng như ông H đã trình bày. Nay bà H2 thống nhất toàn bộ ý kiến với ông H và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà H2. Bà H2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Ngân hàng TMCP C6 ủy quyền cho bà Phạm Thị Mộng L1 đại diện trình bày: Theo đề nghị của khách hàng, Ngân hàng C6 – Chi nhánh 3 Thành phố C8 đã ký hợp đồng 03 bên số PTTC-TTT/2018-HĐUNTT/NHCT906 ngày 13/02/2019 với Công ty TNHH T2 và ông Đỗ Quang H về việc bảo đảm thanh toán cho việc ký hợp đồng thuê nhà nguyên căn số 6 C, Phường A, Quận E,

Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Ngân hàng sẽ phong tỏa 02 tỷ đồng của ông Đỗ Quang H để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng thuê giữa ông H và công ty TNHH T2. Sau 03 ngày làm việc kể từ lúc giấy chứng nhận sang tên cho ông H thì ông H có trách nhiệm ký lại hợp đồng thuê với Công ty TNHH T2. Trường hợp ông H không tiếp tục ký hợp đồng thì 2.000.000.000 đồng sẽ chuyển vào tài khoản của Công ty TNHH T2 mở tại Ngân hàng C6 – Chi nhánh C8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp ông H và Công ty TNHH T2 tiếp tục ký kết hợp đồng thuê lại thì 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) sẽ chuyển lại cho ông Đỗ Quang H. Trường hợp Công ty TNHH T2 không tiếp tục ký lại hợp đồng thuê với ông H thì toàn bộ số tiền đặt cọc theo Hợp đồng cho thuê công chứng số 002719 ngày 08/3/2018 sẽ được bên cho thuê giữ lại và toàn bộ cơ sở vật chất đầu tư vào căn nhà số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được ông H giữ lại. Ngày 25/6/2019 ông H đã thông báo với Ngân hàng làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số S đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã được sang tên cho ông H. Đồng thời trong ngày, ông H cũng gửi thông báo cho ông Hà Việt C2 – giám đốc Công ty TNHH T2 đề nghị ký lại hợp đồng thuê. Tuy nhiên, nhiều lần ông C2 lấy lý do để từ chối ký kết hợp đồng thuê lại. Rất nhiều lần Ngân hàng đã yêu cầu bằng văn bản đề nghị ông Hà Việt C2 làm việc với ông H để ký kết hợp đồng thuê lại căn nhà số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với ông H nhưng không được ông C2 chấp nhận. Hiện tại, Ngân hàng nhận thấy các bằng chứng về phía ông C2 đưa ra là chưa phù hợp để từ chối ký hợp đồng thuê lại với ông H. Trong khi đó ông H rất thiện chí ký lại hợp đồng thuê. Vì vậy, số tiền 2.000.000.000 đồng nêu trên vẫn được phong tỏa tại Ngân hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án dân sự nêu trên để Ngân hàng làm cơ sở thực hiện theo phán quyết của Tòa. Bà L1 xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và phiên tòa.

Bản án số 61/2023/DS-ST ngày 24/5/2023, Quyết định sửa chữa bổ sung số 29/2023/QĐ-SCBSBA ngày 7/6/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 32/2023/QĐ-SCBSBA ngày 15/6/2023 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đình M.

Buộc ông Đỗ Quang H có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Đình M số tiền mua nhà đợt 3 là 20.000.000.000đ (hai mươi tỷ đồng) và tiền lãi chậm trả của số tiền trên tạm tính đến ngày 24/5/2023 là 7.638.356.164đ (bảy tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn một trăm sáu mươi bốn đồng). Buộc ông H trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn của số tiền đợt 2 trong hợp đồng chuyển nhượng chậm thanh toán cho ông M với số tiền 61.369.863đ (sáu mươi mốt triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm sáu mươi ba đồng). Tổng cộng

ông H phải thanh toán cho ông M tạm tính đến ngày 24/5/2023 là 27.699.726.027đ (hai mươi bảy tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn không trăm hai mươi bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Đỗ Quang H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Quang H.

Buộc công ty TNHH T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đỗ Quang H số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), thanh toán một lần.

Ông Đỗ Quang H được nhận lại số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) và tiền lãi đang bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh C8, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung Hợp đồng Trung gian thanh toán số PTCH-TTT/2018/HĐUNTT/NHCT906 ngày 13/02/2019.

Tuyên bố chấm dứt Thỏa thuận hợp đồng thuê nhà trong tương lai ngày 13/02/2019 giữa ông Đỗ Quang H và Công ty TNHH T2 đối với một phần nhà đất tọa lạc tại 6 C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH T2 có trách nhiệm bàn giao lại phần diện tích nhà, đất đang quản lý tại 6 đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Quang H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 05/6/2023, ông H, bà H2 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm, bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông M, buộc ông M bàn giao diện tích nhà, đất tại số F đường C, Phường A, Quận E cho ông H, bà H2. Buộc Công ty TNHH T2 trả số tiền 5.000.000.000 đồng đã nhận của ông H cho ông M. Buộc Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh C8. Buộc ông H, bà H2 thanh toán số tiền 13.000.000.000 đồng cho ông M sau khi ông M bàn giao toàn bộ nhà đất trên.

Ngày 05/6/2023, Công ty TNHH T2 kháng cáo đề nghị huỷ bỏ yêu cầu buộc Công ty hoàn trả cho ông H số tiền 5.000.000.000 đồng; huỷ bỏ quyết định ông H được nhận lại số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi đang bị phong toả tại

Ngân hàng TMCP C6, yêu cầu ông H phải trả tiền cọc thê nhà 384.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì ông H chưa nhận bàn giao phần nhà do Công ty TNHH T2 đang quản lý vì ông M phải có trách nhiệm giao nhà trống; bị đơn không đồng ý trả lãi vì chưa nhận được nhận nhà; đề nghị:

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Buộc ông M bàn giao toàn bộ diện tích đất và nhà trống tại số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Quang H như thoả thuận tại hợp đồng chuyển nhượng;

- Buộc Công ty TNHH T2 trả số tiền 5.000.000.000 đồng đã nhận của ông H;

- Buộc Ngân hàng TMCP C6 chi nhánh 3 giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng theo hợp đồng trung gian thanh toán;

- Ông H sẽ thanh toán số tiền 13.000.000.000 đồng cho ông M ngay sau khi nhận bàn giao nhà đất từ ông M.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

Ông Hà Việt C2 – đại diện Công ty TNHH T2 trình bày: Theo quan điểm của ông Hà Việt C2, ông H vi phạm thỏa thuận 03 bên và Hợp đồng trung gian thanh toán nên ông H phải mất số tiền 5.000.000.000 đồng đã chuyển khoản cho Công ty; Công ty được nhận 2.000.000.000 đồng đang phong tỏa tại Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh, Ông H trả lại tiền cọc 384.000.000 đồng.

Bà Âu N, bà Lê Thị Thu H2, Ngân hàng TMCP C6 có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo: Thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo:

Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc bị đơn, người liên quan kháng cáo là không có cơ sở.

Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H2, bà Âu N, Ngân hàng TMCP C6 có đơn xin vắng mặt nên Toà xét xử vắng mặt Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Quang H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 13/02/2019, số công chứng 001353, Quyển số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C7 được ký giữa ông Huỳnh Đình M và ông Đỗ Quang H, giá mua bán là 90.000.000.000 đồng, thanh toán làm 03 đợt:

Đợt 1: Ông H thanh toán 63.000.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đợt 2: Ông H thanh toán 7.000.000.000 đồng ngay sau khi ông H đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Đợt 3: Ông H thanh toán 20.000.000.000 đồng ngay sau khi ông M bàn giao nhà đất cho ông H.

Căn cứ khoản 2 Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng, ông H có nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 2 ngay sau khi đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

Căn cứ Công văn số 5739/VPĐK.CNQ5 ngày 19/9/2019 thể hiện: *"Ngày 13/02/2019, ông Huỳnh Đình M chuyển nhượng cho ông Đỗ Quang H theo Hợp*

đồng số 001353 lập tại Văn phòng C7, trước bạ ngày 18 tháng 6 năm 2019, đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho ông, bà Đỗ Quang H – Lê Thị Thu H2 trên trang IV Giấy chứng nhận".

Xét quá trình thực hiện hợp đồng các đương sự thừa nhận ông H đã thanh toán tiền đợt 1 ngày 13/2/2019 là 63.000.000.000 đồng; đợt hai ngày 26/7/2019 là 7.000.000.000 đồng. Đối với khoản tiền đợt 3 ông H chưa thanh toán.

Như vậy, về thời hạn thanh toán đợt 2, bị đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi đối với việc chậm thanh toán mức lãi suất 10% /năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán là phù hợp theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; cụ thể: lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán đợt 2 từ 25/6/2019 đến 26/9/2019 là 61.370.000 đồng.

Về tiền thanh toán đợt 3: căn cứ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng, số tiền 20.000.000.000 đồng của đợt 3 sẽ giao khi ông M bàn giao nhà đất cho ông H và việc bàn giao nhà gồm 2 phần: Phần 1: bàn giao phần nhà đất cho Công ty TNHH T2 theo hợp đồng thuê nhà ngày 08/3/2018 gồm trệt, lửng, tầng 2 và tầng 3 ở phía trước; Phần 2: phần diện tích còn lại gia đình ông M đang ở và sử dụng.

Căn cứ biên bản thoả thuận ngày 13/2/2019 được ký giữa ông M, ông H và Công ty TNHH T2 thể hiện các bên biết rõ tình trạng thực tế của tài sản chuyển nhượng;

Căn cứ vào Văn bản chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 13/2/2019 giữa ông M và Công ty TNHH T2;

Đối với phần nhà do Công ty TNHH T2 quản lý: xét khi ông M và Công ty chấm dứt hợp đồng thuê nhà; ông M đã chuyển giao số tiền cọc của Công ty cho ông H, đồng thời theo sự thừa nhận của các bên thì ông H đã nhận tiền thuê nhà của Công ty từ ngày 13/2/2019, Công ty đã trực tiếp thanh toán tiền thuê nhà cho ông H được 04 tháng. Như vậy thể hiện phía ông H đã nhận bàn giao phần nhà và tiếp tục cho Công ty TNHH T3 thuê và nhận tiền thuê nhà trực tiếp từ Công ty.

Đồng thời, phía ông H đã chuyển cho Công ty số tiền 5.000.000.000 đồng và hai bên ký hợp đồng trung gian thanh toán ngày 13/2/2019 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng thuê theo nội dung biên bản thoả thuận ngày 13/2/2019.

Căn cứ Thông báo ngày 23/7/2019, ông M đã thông báo cho ông H đến nhận bàn giao nhà, đất và yêu cầu thanh toán tiền đợt 3 vào ngày 31/7/2019.

Từ những cơ sở trên, có căn cứ xác định việc bàn giao đã thực hiện theo thoả thuận nên phát sinh trách nhiệm thanh toán tiền đợt 3 của ông H trên số tiền còn lại. Yêu cầu thanh toán số tiền 20.000.000.000 đồng của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Đối với số tiền lãi chậm thanh toán của nguyên đơn:

Xét ông H cho rằng chỉ thanh toán tiền đợt 3 khi ông M bàn giao nhà trống là trái với nội dung các bên thoả thuận; không đúng với việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa ba bên theo nội dung thoả thuận. Việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính từ ngày 31/7/2019.

Căn cứ Điều 430, Điều 433, Điều 434, Điều 436 và Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; căn cứ Điều 124, Điều 127 Luật Nhà ở năm 2014, bị đơn phải thanh toán tiền nhà đợt 3 và tiền lãi do chậm thanh toán.

Cấp sơ thẩm tính lãi trên tiền chưa thanh toán đợt 3: 20.000.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm tính từ 31/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 24/5/2023 là có cơ sở nên được chấp nhận, cụ thể: 7.638.356.164 đồng.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của bị đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Về yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH T2:

Căn cứ biên bản thoả thuận ngày 13/2/2019 giữa ông M, ông H và Công ty TNHH T2;

Căn cứ Văn bản chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 13/2/2019 giữa ông M và Công ty TNHH T2;

Căn cứ Công văn 5739/VPĐK.CNQ5 ngày 19/9/2019 đã thể hiện chủ sở hữu căn nhà trên đã chuyển dịch sang tên ông H, bà H2; đồng thời ngày 13/2/2019 ông H đã trả cho Công ty TNHH T2 số tiền 5.000.000.000 đồng và cùng Công ty TNHH T2 ký Hợp đồng trung gian thanh toán ngày 13/2/2019 để đảm bảo cho việc ký hợp đồng thuê;

Căn cứ thông báo ngày 25/6/2019 ông H gửi thông báo cho Công ty tiến hành ký kết hợp đồng thuê một phần căn nhà 6 đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 25/6/2019 và 28/6/2019;

Căn cứ nội dung Biên bản làm việc ngày 03/7/3019 giữa Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh 3, ông H và đại diện Công ty TNHH T2 thể hiện ông H đủ điều kiện thực hiện hợp đồng cho thuê và vẫn giữ ý kiến cho Công ty TNHH T2 thuê theo nội dung đã thoả thuận. Việc Công ty không tiến hành ký hợp đồng

cho thuê với ông H là lỗi của Công ty, ông H không vi phạm điều khoản cam kết theo khoản 4 Điều VII Hợp đồng.

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 133 Luật Nhà ở năm 2014 thì Thoả Thuận Hợp đồng thuê nhà trong tương lai giữa ông H và Công ty T2 là phù hợp về hình thức và nội dung; Căn cứ khoản 1 Điều VII của Thoả thuận ngày 13/2/2019, Công ty không tiếp tục thuê một phần căn nhà, vi phạm thoả thuận giữa các bên nên phải có trách nhiệm trả lại cho ông H 5.000.000.000 đồng và phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc 384.000.000đ, đồng thời bàn giao ngay nhà theo hiện trạng đầu tư.

Đối với số tiền 2.000.000.000 đồng đang phong toả tại Ngân hàng TMCP C6 – Chi Nhánh 3 do hai bên không thực hiện ký hợp đồng thuê và do lỗi của công ty nên ông H được nhận lại.

Phía Công ty xuất trình tài liệu chứng cứ về nội dung ghi âm cũng như tin nhắn giữa ông H và người môi giới để chứng minh ông H là người không muốn cho thuê nữa. Tuy nhiên, theo Biên bản ngày 3/7/2019 thể hiện ông H vẫn đồng ý cho Công ty thuê; Công ty không tiến hành ký hợp đồng là lỗi của công ty.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của Công ty là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với nội dung tuyên án của Toà cấp án nhân dân sơ thẩm về nội dung án phí thì ông H được miễn án phí nhưng cấp sơ thẩm không tuyên hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là thiếu sót, cần điều chỉnh bổ sung.

Đối với nghĩa vụ chậm thanh toán của ông H trên số tiền chưa thanh toán và tiền lãi tính đến ngày 24/5/2023 là 27.699.726.027 đồng cấp sơ thẩm tuyên: "Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Đỗ Quang H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm." Là không đúng với điểm b, khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nên cần điều chỉnh là kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Toà án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu của ông H, bà H2 và Công ty TNHH T2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Do ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 131, Điều 133, Điều 134 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ 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 Toà án;

Căn cứ Luật Người người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Quang H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H2 và Công ty TNHH T2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 24/5/2023, Quyết định sửa chữa bổ sung số 29/2023/QĐ-SCBSBA ngày 7/6/2023 và Quyết định sửa chữa bổ sung số 32/2023/QĐ-SCBSBA ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đình M.

Buộc ông Đỗ Quang H có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Đình M số tiền mua nhà đợt 3 là 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) và tiền lãi chậm trả của số tiền trên tạm tính đến ngày 24/5/2023 là 7.638.356.164 đồng (bảy tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn một trăm sáu mươi bốn đồng). Buộc ông H trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn của số tiền đợt 2 trong hợp đồng chuyển nhượng chậm thanh toán cho ông M với số tiền 61.369.863 đồng (sáu mươi mốt triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm sáu mươi ba đồng). Tổng cộng, ông H phải thanh toán cho ông M tạm tính đến ngày 24/5/2023 là 27.699.726.027 đồng (hai mươi bảy tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn không trăm hai mươi bảy đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Quang H.

Buộc Công ty TNHH T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đỗ Quang H số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), thanh toán một lần.

Ông Đỗ Quang H được nhận lại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và tiền lãi đang bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP C6 – Chi nhánh C8, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung Hợp đồng Trung gian thanh toán số PTCH-TTT/2018/HĐUNTT/NHCT906 ngày 13/02/2019.

Tuyên bố chấm dứt Thỏa thuận hợp đồng thuê nhà trong tương lai ngày 13/02/2019 giữa ông Đỗ Quang H và Công ty TNHH T2 đối với một phần nhà đất tọa lạc tại 6 C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH T2 có trách nhiệm bàn giao lại phần diện tích nhà, đất đang quản lý tại số F đường C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Quang H theo hiện trạng đã đầu tư.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền thì hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông Đỗ Quang H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí (theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTCQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội) nên hoàn lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí 57.500.000 đồng (năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2018/0036193 ngày 05/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E.

Công ty TNHH T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 113.000.000 đồng (một trăm mười ba triệu đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Quang H được miễn án phí; bà Lê Thị Thu H2 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà H2 đã nộp theo biên lai số AA/2021/0010714 ngày 30/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E; Công ty TNHH T2 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Công ty đã nộp theo biên lai số AA/2021/0010728 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố HCM;
- Chi cục THADS Quận E;
- Tòa án nhân dân Quận E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà