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: 513/2019/DS-PT
Ngày: 04 - 6 - 2019
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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Đặng Huyền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – 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: Ông Hồ Văn Cảm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 04/6/2019, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 03 năm 2019, về: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1360/2018/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1805/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 04 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3166/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 05 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ông Lâm Hùng D**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 448A, đường NT, Phường x, thành phố M, tỉnh M.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 68 Cầu Cồn Tiên, Khóm 3, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền số 8640, quyển số 05 TP/SCC-CCCC/HĐGD ngày 12/10/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi, tỉnh Cà Mau).

2. *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ**

Trụ sở: Số 286 – 288, đường H, Phường Y, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trương Anh T, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị, sinh năm 1964.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Minh L, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 373, đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 08/5/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện ngày 17/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là Ông Lâm Hùng D cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 29/01/2008, Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ (gọi tắt là Công ty HQ) và Ông Lâm Hùng D ký Hợp đồng mua bán nhà số 73/HĐMBN-HQ về việc mua 04 căn nhà xây thô tại lô 34, 35, 36, 37 khu A8 thuộc Dự án Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại – dịch vụ Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long do Công ty HQ làm chủ đầu tư với giá trị hợp đồng là 3.654.200.000 đồng. Căn cứ vào tiến độ của hợp đồng mua bán, Ông D đã thanh toán cho Công ty HQ số tiền 1.644.390.000 đồng.

Ngày 07/10/2015, Công ty HQ và Ông D ký Biên bản thỏa thuận số 234/BBTT-15 về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà số 73/HĐMBN-HQ ngày 29/01/2008. Theo đó hai bên thống nhất, Công ty HQ trả lại cho Ông D số tiền 1.644.390.000 đồng trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày 07/10/2015, nhưng Công ty HQ không thực hiện thỏa thuận. Đến ngày 15/12/2016, Ông D đồng ý cho Công ty HQ trả dần mỗi tháng 200.000.000 đồng cho đến khi trả hết số tiền trên nhưng Công ty HQ vẫn không thực hiện.

Nay Ông D khởi kiện yêu cầu Công ty HQ phải thanh toán toàn bộ số tiền 1.644.390.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực và lãi do chậm thanh toán tính từ tháng 10 năm 2016 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

** Trong văn bản ngày 25/9/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là Bà Trần Thị Minh L trình bày*:

Bà đồng ý với các lời khai của người đại diện nguyên đơn về việc Công ty HQ chưa thanh toán số tiền 1.644.390.000 đồng và tiền lãi cho Ông D khi chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà số 73/HĐMBN-HQ ngày 29/01/2008 được ký kết giữa Ông D và Công ty HQ. Bà L trình bày lý do không trả được số tiền trên đúng hạn là do công ty gặp khó khăn trong kinh doanh. Nay công ty yêu cầu được trả dần số tiền trên theo phương thức trả 200.000.000 đồng/tháng, bắt đầu thực hiện từ tháng 11 năm 2018 cho đến khi thi hành xong số tiền trên. Đối với tiền lãi, công ty chỉ đồng ý trả cho Ông D 100.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1360/2018/DS-ST ngày 14/12/2018 của Tòa án

nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ trả cho Ông Lâm Hùng D số tiền 1.644.390.000 đồng tiền gốc và 147.501.783 đồng tiền lãi do chậm thanh toán, tổng cộng 1.791.891.783 (Một tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn bảy trăm tám mươi ba) đồng. Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ phải nộp án phí là 65.756.753 đồng.

+ Hoàn lại cho Ông Lâm Hùng D số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 30.666.000 đồng theo biên lai thu số 09771 ngày 24/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

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

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 11/01/2019, bị đơn là Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bà Trần Thị Minh L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn như sau: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vụ án. Bị đơn thừa nhận còn nợ của nguyên đơn số tiền 1.644.390.000 đồng và xin được trả dần số tiền này theo phương thức trả 200.000.000 đồng/tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật đến ngày trả hết nợ. Nếu bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành một lần. Về tiền lãi, bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đã nhiều lần cho bị đơn trả dần số nợ 1.644.390.000 đồng, nhưng bị đơn vẫn không thực hiện, không giữ lời hứa của mình. Nay nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn – Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Người đại diện của các đương sự xác nhận, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 1.644.390.000 đồng phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số 73/HĐMBN-HQ ngày 29/01/2008, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền này, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực là đúng quy định. Về tiền lãi, theo văn bản số 3080/CV-HCM-TH.19 ngày 03/6/2019 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, thì mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng của ngân hàng này vào thời điểm ngày 14/12/2018 là: 5%/năm, cấp sơ thẩm tính theo mức lãi suất 4,6%/năm là không đúng; thời gian tính lãi từ tháng 12 năm 2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (14/12/2018) là 23 tháng 14 ngày nhưng cấp sơ thẩm tính 23 tháng là không đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về mức lãi suất và thời gian tính lãi như đã phân tích.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 14/12/2018, Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên bản án số 1360/2018/DS-ST, bị đơn là Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 03/01/2019, Tòa án tống đạt hợp lệ bản án sơ thẩm cho bị đơn. Ngày 11/01/2019, bị đơn nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ủy quyền cho Ông Nguyễn Ngọc C đại diện, bị đơn ủy quyền cho Bà Trần Thị Minh L đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ (sau đây gọi tắt là Công ty HQ) có Bà Trần Thị Minh L đại diện thừa nhận: Bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.644.390.000 đồng phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số 73/HĐMBN-HQ ngày 29/01/2008 và Biên bản thỏa thuận số 234/BBTT-15 về việc chấm dứt hợp đồng ngày 07/10/2015 giữa hai bên. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì: "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản……mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*". Như vậy, phía nguyên đơn không phải chứng minh việc nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn số tiền 1.644.390.000 đồng để thanh toán cho hợp đồng mua bán nhà nói trên. Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bị đơn chưa thanh toán số tiền 1.644.390.000 đồng cho Ông Lâm Hùng D khi chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà số 73/HĐMBN-HQ ngày 29/01/2008.

Nay, các bên đương sự không tranh chấp các điều khoản trong Hợp đồng mua bán nhà số 73/HĐMBN-HQ ngày 29/01/2008 giữa Công ty HQ và Ông Lâm Hùng D, mà chỉ tranh chấp về thời hạn mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.644.390.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán.

Xét, theo hợp đồng mua bán nhà, thì Ông Lâm Hùng D đã nộp số tiền 1.644.390.000 đồng cho Công ty HQ theo từng đợt, bắt đầu từ ngày ký hợp đồng là ngày 29/01/2008. Công ty HQ giữ số tiền này của Ông D đã lâu, Ông D đã hai lần thỏa thuận cho Công ty HQ thanh toán số tiền này theo từng đợt, lần thứ nhất cho bị đơn trả trong thời hạn 10 tháng từ ngày 07/10/2015 và lần thứ hai là trả dần mỗi tháng 200.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 01 năm 2017 cho đến khi trả hết số tiền trên. Như vậy, Ông D đã có thiện chí trong việc cho bị đơn trả dần số tiền 1.644.390.000 đồng, nhưng Công ty HQ không thực hiện thỏa thuận mà vẫn chiếm giữ số tiền này là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông D, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho Ông D số tiền 1.644.390.000 đồng là đúng quy định.

Về tiền lãi do chậm thanh toán: Theo thỏa thuận giữa Công ty HQ và Ông Lâm Hùng D tại "Biên bản thỏa thuận" (Về việc gia hạn nợ) ngày 15/12/2016, thì bị đơn phải trả cho Ông D tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi suất tiền gửi của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (tức Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam) kỳ hạn 03 tháng trên số tiền chậm thanh toán. Nay, Ông D yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi do chậm thanh toán theo thỏa thuận nói trên từ tháng 12 năm 2016 đến ngày xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thỏa thuận về việc trả tiền lãi nói trên của đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Căn cứ công văn số 3080/CV-HCM-TH.19 ngày 03/6/2019 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, thì mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 03 tháng của ngân hàng này vào thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 14/12/2018) là: 5%/năm.

Về thời gian tính lãi: Tiền lãi chậm thanh toán mà Công ty HQ phải trả cho Ông D lẽ ra phải được tính từ ngày 07/8/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm, vì theo thỏa thuận của hai bên tại Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng số 234/BBTT-15 ngày 07/10/2015, thì bị đơn phải thanh toán cho Ông D số tiền 1.644.390.000 đồng trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày 07/10/2015. Tuy nhiên, Ông D chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền lãi do chậm thanh toán tính từ tháng 12 năm 2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (14/12/2018), được tính là 23 tháng 14 ngày; đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái quy định của pháp luật và có lợi cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tiền lãi chậm thanh toán được tính: 1.644.390.000 đồng x 5%/năm x 23 tháng 14 ngày = 160.784.800 đồng. Cấp sơ thẩm tính lãi suất chậm trả theo mức lãi suất 4,6%/năm và thời gian tính lãi chậm thanh toán là 23 tháng là không chính xác, nên sửa án sơ thẩm về các nội dung này.

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 1.805.174.800 đồng, trong đó 1.644.390.000 đồng là nợ gốc và 160.784.800 đồng là tiền lãi. Bị đơn kháng cáo yêu cầu được trả dần số tiền 1.644.390.000 cho nguyên đơn theo

phương thức trả 200.000.000 đồng/tháng cho đến khi trả hết nợ, đồng thời chỉ đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền lãi nhưng không được phía nguyên đơn chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Về lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án, bản án sơ thẩm tuyên còn có thiếu sót nên bổ sung thêm quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm về phần tiền lãi nên sửa phần án phí. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng cộng 1.805.174.800 đồng, nên án phí bị đơn phải nộp là: 36.000.000 đồng + (3% x 1.005.174.800 đồng) = 66.155.244 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị sửa bản án sơ thẩm về thời hạn tính lãi và mức lãi suất là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải nộp. Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà bị đơn đã nộp theo biên lai số AA/2017/0041553 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 280, 283, 286 và 290 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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 Tòa án;

Chấp nhận đơn yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ (có Bà Trần Thị Minh L đại diện theo ủy quyền) về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Sửa bản án sơ thẩm, xử:

1. Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ trả cho Ông Lâm Hùng D số tiền 1.644.390.000 đồng tiền gốc và 160.784.800 đồng tiền lãi do chậm thanh toán, tổng cộng là 1.805.174.800 (Một tỷ tám trăm lẻ năm triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn tám trăm) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ phải nộp án phí là 66.155.244 (Sáu mươi sáu triệu một trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm bốn mươi bốn) đồng.

+ Hoàn lại cho Ông Lâm Hùng D số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 30.666.000 (Ba mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng theo biên lai thu số AC/2012/09771 ngày 24/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ không phải nộp. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ địa ốc HQ số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà bị đơn đã nộp tạm ứng theo biên lai số AA/2017/0041553 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận P, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận P;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/20).

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

Trịnh Thị Ánh