

**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: 719/2020/DS-PT

Ngày: 29/7/2020.

*V/v “Tranh chấp yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ trả tiền”*

**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 Quách Thanh Bình

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Lệ Uyên

Bà Nguyễn Lê Thiên Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thu Thái Bình - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2020/TLPT-DS ngày 22/01/2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1366/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1271/2020/QĐPT-DS ngày 16/3/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hải Y, sinh năm 1964

Địa chỉ: 89B Tôn Thất Thuyết, Phường A, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Hà H, sinh năm 1959

Địa chỉ: 40/2 Bùi V, phường Phạm Ngũ Lão, Quận C, TP. Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền ngày 08/7/2019).

- Bị đơn: Công ty cổ phần bất động sản D

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc Đoàn Hữu Tr

Trụ sở: 11 Bis Nguyễn Gia Thiều, Phường E, Quận F, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Tòa nhà PetroVietnam Landmark, 69 Mai Chí Th, phường An Ph, Quận G, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974

Địa chỉ: 191 (số mới 252) Phan Xích L, Phường H, quận Phú Nh, TP. Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 06/11/2019).

Người kháng cáo: Công ty cổ phần bất động sản D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - Bà Phạm Thị Hải Y (có Bà Phạm Thị Hà H đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 31/3/2010, Bà Phạm Thị Hải Y có ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam Phương Nam, nay là Công ty cổ phần bất động sản D (sau đây gọi tắt là Công ty) để mua căn hộ tại Chung cư cao tầng Petro Vietnam Landmark, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thông qua Sàn giao dịch bất động sản PVSH Land - Chi nhánh Công ty I. Căn hộ đã mua số B.106 tại tầng 3 với diện tích, đơn giá là: 151,3 mét vuông x 21.367.308 đồng/mét vuông = 3.233.873.700 đồng.

Thực hiện hợp đồng, Bà Y đã thanh toán tiền như sau:

- Lần 1: 1.000.000.000 đồng (phiếu thu tiền mặt ngày 12/4/2010).
- Lần 2: 32.903.918 đồng (sao kê ngân hàng ngày 07/6/2010).
- Lần 3: 96.820.000 đồng (sao kê ngân hàng ngày 26/01/2011).
- Lần 4: 60.000.000 đồng (sao kê ngân hàng ngày 15/4/2011).

Tổng cộng: 1.189.723.918 đồng.

Do Bà Y nhận thấy tiến độ xây dựng chung cư không đúng như hợp đồng đã ký nên Bà Y đã yêu cầu thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến ngày 06/02/2012, Bà Y và Công ty (do Sàn giao dịch bất động sản PVSH Land - Chi nhánh Công ty I đại diện theo ủy quyền) đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ và Bà Y chịu phạt 5% giá trị căn hộ là: $3.232.873.700 \times 5\% = 161.643.685$ đồng. Sau khi bán được căn hộ cho khách hàng khác, Công ty phải thanh toán cho Bà Y số tiền còn lại là 1.028.080.233 đồng. Vào tháng 4/2012, căn hộ trên đã được bán và thu tiền của khách hàng khác nhưng đến nay Công ty vẫn không thanh toán tiền cho Bà Y như đã cam kết.

Ngày 07/3/2014, Công ty đã có Thông báo số 35/TB-PVC LAND xác nhận số tiền theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 186/HĐBCC-Q2 ngày 06/02/2012, theo đó Công ty xác nhận còn nợ Bà Y số tiền 1.028.080.233 đồng. Tuy nhiên đến nay, Bà Y vẫn chưa nhận được số tiền trên.

Nay Bà Y khởi kiện yêu cầu Công ty phải thanh toán:

- Nợ gốc là: 1.028.080.233 đồng.

- Tiền lãi do chậm thanh toán tính từ tháng 4/2012 đến nay.

Bị đơn - Công ty cổ phần bất động sản D (tại cấp sơ thẩm có Ông Nguyễn Đức T đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Thừa nhận toàn bộ lời khai của Bà Y về việc mua bán và thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, do Công ty có khó khăn về tài chính nên đề nghị Bà Y gia hạn thời hạn thanh toán nợ gốc và miễn giảm tiền lãi do chậm thanh toán.

Tại Bản án số 1366/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phạm Thị Hải Y.

Buộc Công ty cổ phần bất động sản D phải trả cho Bà Phạm Thị Hải Y các khoản sau:

- Nợ gốc: 1.028.080.233 đồng.

- Tiền lãi do chậm thanh toán (tạm tính từ ngày 06/2/2012 đến ngày 29/11/2019): 720.941.263 đồng.

Tổng cộng: 1.749.021.496 đồng. Thực hiện trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bà Phạm Thị Hải Y có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi Công ty cổ phần bất động sản D thi hành án xong, trường hợp Công ty cổ phần bất động sản D chậm thực hiện trả nợ thì Công ty cổ phần bất động sản D còn chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ Luật Dân sự năm 2015.”

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án”.

Ngày 13/12/2019, bị đơn - Công ty cổ phần bất động sản D kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải trả tiền lãi là không đúng và không triệu tập Sàn giao dịch bất động sản PVSH Land - Chi nhánh Công ty I tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - Bà Phạm Thị Hải Y (có Bà Phạm Thị Hà H đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Do phía Công ty đã cung cấp chứng cứ rõ ràng nên Bà Y đồng ý yêu cầu Công ty trả số tiền gốc là 1.028.080.233 đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/5/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn - Công ty cổ phần bất động sản D (có Ông Nguyễn Đức T đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Phía Công ty mới cung cấp HĐ mua bán căn hộ thể hiện việc Công ty đã chuyển nhượng căn hộ tranh chấp nêu trên vào ngày 08/5/2013, nên chấp nhận trả tiền gốc và tiền lãi cho Bà Y tính từ ngày 08/5/2013.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Bị đơn kháng cáo đề nghị đưa Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land - Chi nhánh Công ty CPĐT & TM dầu khí Sông Hồng vào tham gia tố tụng. Xét thấy, Bà Y khởi kiện yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Biên bản thanh lý ngày 06/02/2012, không có tranh chấp HĐ mua bán căn hộ, nên không cần thiết phải triệu tập Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land - Chi nhánh Công ty CPĐT & TM dầu khí Sông Hồng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty về phần này.

+ Căn cứ theo Biên bản thanh lý ngày 06/02/2012 thì các bên đã thỏa thuận phía Công ty sẽ trả tiền sau khi đã bán lại căn hộ trên cho người khác. Tại cấp sơ thẩm Bà Y cho rằng phía Công ty đã bán căn hộ vào tháng 4/2012 nên đề nghị trả tiền gốc và tính lãi từ tháng 4/2012 đến nay, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm phía Công ty cung cấp HĐ mua bán căn hộ nêu trên vào ngày 08/5/2013 nên đồng ý trả tiền gốc và tiền lãi tính từ ngày 08/5/2013, phía Bà Y cũng đồng ý. Do đó, chấp nhận kháng cáo của Công ty về việc tính lại lãi suất đối với thời gian chậm trả từ ngày 08/5/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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] Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần bất động sản D làm trong thời hạn luật định.

[2] Căn cứ theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán căn hộ chung cư cao tầng Petro VietNam Landmark số 186/HĐBCC-Q2-S.PVPL ngày 06/02/2012, Thông báo số 35/TB-PVCLAND ngày 07/3/2014, Công văn số 72/CV-PVCLAND ngày 26/9/2019 thì Công ty đã xác nhận việc ủy quyền cho Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land - Chi nhánh Công ty CPĐT & TM dầu khí Sông Hồng đã ký hợp đồng với Bà Y, xác nhận đúng số tiền phải trả và đồng ý sẽ trả tiền cho Bà Y sau khi bán được căn hộ. Do Công ty vi phạm nghĩa vụ nên Bà Y khởi kiện tranh chấp yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ trả tiền, không tranh chấp về quyền và nghĩa vụ đối với Hợp đồng bán căn hộ nêu trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land - Chi nhánh Công ty CPĐT & TM dầu khí Sông Hồng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty về phần này.

[3] Căn cứ theo khoản 2.3 Điều 2 Biên bản thanh lý hợp đồng bán căn hộ chung cư cao tầng PetroVietNam Landmark số 186/HĐBCC-Q2-S.PVPL ngày 06/02/2012 thì Công ty sẽ hoàn trả cho Bà Y số tiền 1.028.080.233 đồng mà Bà Y không được tính lãi cho đến khi bán được căn hộ cho khách hàng khác. Do Công ty vi phạm nghĩa vụ, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Bà Y buộc Công ty phải trả nợ gốc và tiền lãi là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm phía Công ty cung cấp Hợp đồng mua bán căn hộ số 01/HĐ/PVCLAND-ACC245 ngày 08/5/2013 chứng minh việc đã chuyển nhượng căn hộ tranh chấp nêu trên vào ngày 08/5/2013 và đồng ý trả tiền lãi từ ngày 08/5/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm, phía Bà Y cũng đồng ý. Đây là tình tiết mới phát sinh nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm buộc Công ty phải trả ngay cho Bà Y số nợ gốc là 1.028.080.233 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 08/5/2013 đến ngày 29/11/2019 là 606.824.356 đồng, tổng cộng là 1.634.904.589 đồng.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 61.047.138 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, nên Công ty không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 351, Điều 357, Điều 468 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1366/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Phạm Thị Hải Y.

Buộc Công ty cổ phần bất động sản D phải trả ngay cho Bà Phạm Thị Hải Y số tiền 1.634.904.589 (Một tỷ sáu trăm ba mươi bốn triệu chín trăm lẻ bốn ngàn năm trăm tám mươi chín) đồng, bao gồm:

- Nợ gốc: 1.028.080.233 (Một tỷ không trăm hai mươi tám triệu không trăm tám mươi ngàn hai trăm ba mươi ba) đồng.

- Tiền lãi tính từ ngày 08/5/2013 đến ngày 29/11/2019: 606.824.356 (Sáu trăm lẻ sáu triệu tám trăm hai mươi bốn ngàn ba trăm năm mươi sáu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thực hiện việc trả các số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần bất động sản D phải nộp án phí là 61.047.138 (Sáu mươi một triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn một trăm ba mươi tám) đồng.

Hoàn lại cho Bà Phạm Thị Hải Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.367.869 (Ba mươi một triệu ba trăm sáu mươi bảy ngàn tám trăm sáu mươi chín) đồng, theo biên lai thu số AA/2018/0014373 ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu số

AA/2019/0007019 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, 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 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Lệ Uyên Nguyễn Lê Thiên Hương

Quách Thanh Bình



THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Quách Thanh Bình

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận 3;
- VKSND Quận 3;
- Chi Cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu: TGD, hồ sơ, TB (15).

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

Quách Thanh Bình