

Bản án số: 887/2017/KDTM-PT
Ngày: 25/9/2017
V/v 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 MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Ân

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Nhân

Ông Ngô Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2017 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2017/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2017/KDTM-ST ngày 23 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 655/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP.

Trụ sở: 54 C 12, Phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trung P - Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần ĐK.

Trụ sở: 271/7B đường A, Phường A1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức Tài V (Theo văn bản ủy quyền số 281-2017/UQ-CTHĐQT ngày 23/8/2017) (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PD (hiện nay là Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí BS).

Trụ sở: Lầu 7, Tòa nhà Sài Gòn Prime, số 107-109-111 đường N, Phường N1, Quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh

Hiện nay trụ sở: Tòa nhà số 33 đường H, phường H1, Thành phố H2, tỉnh Quảng Ngãi (Xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, trình bày của đương sự tại cấp phúc thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 23/12/2010 Công ty Cổ phần ĐK (sau đây gọi là Công ty ĐK) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PD (tên mới là Công ty Cổ phần xây lắp dầu khí BS) có ký hợp đồng mua bán căn hộ số EA2/HĐMB/ĐK-PĐ/001 thuộc dự án TE TOWN tại đường 15B, phường P, Quận P1. Theo hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PD sẽ mua lại Block Era II (A2) – khu I (Zone 1) bao gồm 286 căn hộ. Theo đó, Công ty PD được quyền chuyển nhượng lại phần giá trị này cho người mua.

Ngày 15/03/2011 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PD ký hợp đồng số 65/HĐCN-PĐ chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua bán căn hộ số 14-A, tầng 17, diện tích 85,06m² tại Block Era II (A2) – khu I (Zone 1) của dự án khu tái định cư P, phường P, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP (sau đây gọi là Công ty LGHP).

Ngày 09/04/2011 Công ty ĐK ký giấy xác nhận số 703-2011/GXN-P.TGD để xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng nêu trên giữa Công ty PD và Công ty LGHP.

Ngày 08/10/2015 Công ty LGHP có đơn khởi kiện bổ sung xác nhận tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty ĐK tính đến ngày 31/5/2014 là: 1.088.765.304 đồng.

Căn cứ Điều 5.1 của hợp đồng mua bán căn hộ số: EA2/HĐMB/ĐK-PĐ/001 thì ngày bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 25/9/2012 nhưng thực tế đến ngày 31/5/2014 thì Công ty ĐK mới bàn giao căn hộ cho Công ty LGHP (số ngày chậm bàn giao căn hộ là 01 năm 8 tháng 06 ngày).

Căn cứ Điều 10.2 của hợp đồng mua bán căn hộ số: EA2/HĐMB/ĐK-PĐ/001 buộc Công ty ĐK phải trả cho Công ty LGHP số tiền phạt cụ thể như sau:

1/ Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ: Tiền gốc đã đóng sau khi đã trừ thuế VAT = 979.888.774 đồng x 1,25%/tháng x 01 năm 08 tháng 06 ngày = 247.421.915 đồng.

2/ Tiền lãi do chậm thanh toán tiền phạt: tạm tính từ ngày 31/5/2014 đến ngày 31/10/2014 theo lãi suất Ngân hàng 9%/năm: 247.421.915 đồng x 0,75%/tháng x 5 tháng = 9.278.322 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty LGHP yêu cầu Công ty ĐK phải trả là 256.691.237 đồng (Hai trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi một nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ từ 15%/năm giảm xuống còn 12%/năm = 979.888.774 đồng x 12%/năm x 01 năm 08 tháng 06 ngày = 195.977.753 đồng.

- Tiền lãi do chậm thanh toán tiền phạt: tạm tính từ ngày 31/5/2014 đến ngày 31/4/2017 theo lãi suất Ngân hàng 9%/năm = 195.977.753 đồng x 9%/năm x 35 tháng = 51.444.160 đồng.

Tổng số tiền Công ty LGHP yêu cầu Công ty ĐK phải trả là 247.421.913 đồng (Hai trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười ba đồng).

Đại diện bị đơn trình bày: Đối với hợp đồng mua bán căn hộ số: EA2/HĐMB/ĐK-PĐ/001 ngày 23/12/2010 thuộc dự án TE TOWN tại đường 15B, phường P, Quận P1. Công ty ĐK có ký hợp đồng mua bán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PĐ (tên mới là Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí BS). Ngày 06/4/2011 thông qua đơn xin thay đổi chủ thể của hợp đồng và ngày 08/4/2011 thông qua phụ lục số 01/PLĐC/PĐ và ngày 09/4/2011 thông qua giấy xác nhận chuyển nhượng Công ty LGHP trở thành chủ sở hữu căn hộ EA2/1714A Era Town.

Căn cứ vào biên bản bàn giao căn hộ số 42-150/BBBG-CT.HĐQT ngày 31/5/2014 Công ty ĐK đã bàn giao căn hộ nói trên cho Công ty LGHP.

Căn cứ vào Điều 7 của biên bản bàn giao này “Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận còn lại của hợp đồng. Hai bên đồng ý rằng các quyền và nghĩa vụ quy định tại hợp đồng tính đến thời điểm hiện tại, đã được thực hiện hoàn tất và hai bên cam kết không khiếu nại, thắc mắc gì về sau”.

Như vậy, căn cứ theo hợp đồng mua bán căn hộ, căn cứ vào biên bản bàn giao căn hộ Công ty ĐK không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PĐ do bà Lê Thị Thu H làm đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản khai ngày 01/10/2015:

Ngày 23/12/2010 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PĐ và Công ty ĐK có ký hợp đồng mua bán căn hộ số: EA2/HĐMB/ĐK-PĐ/001.

Ngày 15/03/2011 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PĐ và Công ty LGHP ký hợp đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua bán căn hộ khu tái định cư P số 65/HĐCN-PĐ, mã căn hộ: 14A, tầng 17, diện tích 85,06m² tại Block Era II (A2) – khu I (Zone I) của dự án khu tái định cư P, phường P1, Quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi hoàn tất thủ tục theo quy định, Công ty ĐK đã có giấy xác nhận số 703-2011/GXN-P.TGD ngày 09/04/2011 nêu rõ: “Kể từ ngày ký bản xác nhận này, Công ty ĐK sẽ chấm dứt giao dịch căn hộ EA2/1714A với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PĐ và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng là Công ty LGHP.

Như vậy, quyền và nghĩa vụ mua bán căn hộ nói trên đã được chuyển qua Công ty LGHP nên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PĐ không còn trách nhiệm. Đồng thời, hợp đồng mua bán căn hộ số: EA2/HĐMB/ĐK-PĐ/001

ngày 23/12/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PD và Công ty ĐK đã chấm dứt.

Đối với việc tranh chấp giữa Công ty LGHP và Công ty Đức Khải, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PD không có ý kiến. Do vậy, ngày 22/12/2015 đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng dầu khí PD đã có đơn xin vắng mặt tất cả các buổi hòa giải và xét xử.

Bản án của Tòa án nhân dân Quận 5 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP yêu cầu Công ty Cổ phần ĐK phải thanh toán tổng số tiền là 247.421.913 đồng (Hai trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười ba đồng) (trong đó: Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 195.977.753 đồng, tiền lãi do chậm thanh toán tiền phạt tạm tính từ ngày 31/5/2014 đến ngày 31/4/2017 là 51.444.160 đồng) theo hợp đồng mua bán căn hộ số: EA2/HĐMB/ĐK-PĐ/001 ký ngày 23/12/2010.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP phải chịu số tiền án phí là 12.371.096 đồng (Mười hai triệu ba trăm bảy mươi một nghìn không trăm chín mươi sáu đồng.) Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP đã nộp là 4.634.865 đồng (Bốn triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm sáu mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2011/09012 ngày 18/12/2014 và 3.564.831 đồng (Ba triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi một đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2011/09800 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5.

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP còn phải nộp thêm số tiền án phí là 4.171.400 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ngày Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ án Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của hai bên; phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP trong thời hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Việc ký hợp đồng mua bán căn hộ, việc chuyển giao quyền lợi và nghĩa vụ giữa Công ty PD sang Công ty ĐK cũng như biên bản bàn giao căn hộ ngày 31/5/2014 nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đã xem xét kỹ, tự nguyện ký kết và thực hiện. Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm, yêu cầu Công ty ĐK thanh toán tổng số tiền là 247.421.913 đồng. Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 195.977.753 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tiền phạt tạm tính từ ngày 31/5/2014 đến ngày 31/4/2017 là 51.444.160 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Việc các bên ký kết hợp đồng mua bán căn hộ trong đó quy định quyền và nghĩa vụ của các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty ĐK chậm bàn giao căn hộ cho Công ty LGHP nhưng Công ty LGHP không hủy bỏ hợp đồng, yêu cầu Công ty ĐK trả lại tiền và phạt hợp đồng theo quy định của hợp đồng mà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc Công ty ĐK chậm bàn giao căn hộ do Ngân hàng thay đổi chính sách cho vay nên ảnh hưởng tới tiến độ thi công, điều này Công ty ĐK đã gửi văn bản đề nghị khách hàng trong đó có Công ty LGHP chia sẻ khó khăn với Công ty Đức Khải. Vì vậy hai bên đã thỏa thuận lại quyền và nghĩa vụ khi bàn giao nhà. Theo đó “Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận còn lại của hợp đồng. Hai bên đồng ý rằng các quyền và nghĩa vụ quy định tại hợp đồng tính đến thời điểm hiện tại, đã được thực hiện hoàn tất và hai bên cam kết không khiếu nại, thắc mắc gì về sau” Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu là phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng ký vào biên bản bàn giao căn hộ ngày 31/5/2014 là việc ký kết giao nhận quyền sở hữu, kết cấu căn nhà...chứ không phải thỏa thuận chấm dứt quyền và nghĩa vụ theo như thỏa thuận trong biên bản là không có căn cứ vì khi Công ty LGHP và Công ty ĐK ký vào nội dung biên bản bàn giao căn hộ ngày 31/5/2014 là do sự thỏa thuận của các bên về quyền và nghĩa vụ. Do đó, không thể xem việc nguyên đơn chấp nhận ký vào biên bản bàn giao để nhận căn hộ mà không có được sự lựa chọn nào khác như sự thỏa thuận của hai bên tại Điều 10.2.2 của hợp đồng mua bán căn hộ hoặc nguyên đơn bị ép buộc phải ký nhận vào biên bản bàn giao này. Việc ký biên bản bàn giao căn hộ hai bên đã thỏa thuận lại, các thỏa thuận trước đó hai bên đã bãi bỏ chỉ tính các nghĩa vụ còn lại, việc quy định này ghi rõ tại Điều 7 của Biên bản bàn giao căn hộ: “Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận còn lại của hợp đồng. Hai bên đồng ý rằng các quyền và nghĩa vụ quy định tại hợp đồng tính đến thời điểm hiện tại, đã được thực hiện hoàn tất và hai bên cam kết không khiếu nại, thắc mắc gì về sau”.

Như vậy đây là sự thỏa thuận lại của hai bên khi nhận nhà nên yêu cầu của Công ty LGHP đã được miễn trách nhiệm theo quy định tại Điều 294, Điều 300 Luật Thương mại.

Với việc thỏa thuận nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của Công ty LGHP yêu cầu Công ty ĐK phải trả tiền phạt và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với vi bằng do Thừa phát lại thực hiện, Hội đồng xét xử xét thấy những trao đổi trong mail không do người đại diện của ĐK gửi và không được đại diện của ĐK công nhận nên không đủ căn cứ để buộc Công ty ĐK trả 247.421.913 đồng.

[3] Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên Công ty LGHP phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 294, Điều 300 Luật Thương mại 2005.

- 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 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP yêu cầu Công ty Cổ phần ĐK phải thanh toán tổng số tiền là 247.421.913 đồng (Hai trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười ba đồng) (trong đó: Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ là 195.977.753 đồng, tiền lãi do chậm thanh toán tiền phạt tạm tính từ ngày 31/5/2014 đến ngày 31/4/2017 là 51.444.160 đồng) theo hợp đồng mua bán căn hộ số: EA2/HĐMB/ĐK-PĐ/001 ký ngày 23/12/2010.

2. Về án phí:

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 12.371.096 đồng được trừ 4.634.865 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2011/09012 ngày 18/12/2014 và 3.564.831 đồng theo biên lai thu số AB/2011/09800 ngày 20/11/201 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP còn phải nộp thêm số tiền án phí là 4.171.400 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi một ngàn bốn trăm đồng).

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ LGHP phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 2.000.000 đồng nhưng được trừ vào 2.000.000 đồng tiền

tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AG/2014/0005331 ngày 22/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5.

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

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 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 5;
- Chi cục THADS Quận 5;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Hồng Ân