

**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: 1084/2019/DSPT

Ngày: 25/11/2019

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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán:
Bà Vũ Thị Thu Hương.
Bà Phan Thị Tú Oanh.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký
Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng
Anh Nga – Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 11 năm 2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 459/DSPT, ngày
23 tháng 9 năm 2019; về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1330/2019/DS-ST ngày 06/8/2019 của Tòa
án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4851/2019/QĐ-PT
ngày 14/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số
9201/2019/QĐ-PT ngày 05/11/2019 giữa:

1. Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần Xây dựng N.**
Trụ sở: 137 LQĐ, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T1 – Tổng Giám đốc.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn H1. (có mặt)
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn
Văn P – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: **Ông Nguyễn Đức H**, sinh năm 1983.
Bà Vũ Xuân Q, sinh năm 1985.
Cùng địa chỉ: Căn 8.6 Tầng 9, Nguyên đơn E2 Chung cư M, Phường H,
quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Thu T, sinh năm 1984. (có mặt)
Địa chỉ: Lầu 3 Phòng 302, số 248-250 NĐC, Phường S, Quận B, Thành
phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức H và bà Vũ Xuân Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Xây dựng N có ông Hoàng Văn H1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần Xây dựng N (Sau đây viết tắt là: Công ty N) có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 595/HĐMB/SC5 ngày 16/10/2012 với ông Nguyễn Đức H, bà Vũ Xuân Q. Theo đó, Công ty N bán căn hộ dạng thô mang số 8.6 Tầng 09 thuộc đơn nguyên E2-Lô E trong bảng quy hoạch tổng mặt bằng công trình được phê duyệt của chung cư cao 21 tầng với diện tích 84,94m², với giá chuyển nhượng là 2.081.108.268 đồng (đã bao gồm thuế VAT, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung); và cơ sở để hai bên ký kết hợp đồng là Quyết định số 141/QĐ-SXD-PTN ngày 04/11/2008 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu chung cư M, Quyết định 535/QĐ-UBND ngày 11/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất cho Công ty N để xây dựng chung cư Phường H, quận T.

Thực hiện hợp đồng, Công ty N đã tiến hành bàn giao căn hộ nêu trên cho ông H và bà Q ngày 30/12/2012 như thỏa thuận; và ông H, bà Q đã thanh toán được 1.226.367.372 đồng. Ông H, bà Q không tiếp tục thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng là 793.422.528 đồng, bao gồm kinh phí bảo trì 37.162.648 đồng, mặc dù Công ty N đã yêu cầu thanh toán nhiều lần.

Sau khi thực hiện xong tất cả dự án, ngày 12/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 57074 và CT 57073 xây dựng chung cư lô D (3511,1m²) và lô E (3.218,2m²) cho Công ty N; đối với diện tích công cộng, Công ty N đã xây dựng xong và đã thực hiện bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận T quản lý theo quy định, trong đó gồm giao thông sân bãi là 3.515,3m². Vậy tổng diện tích mà Công ty N đã thực hiện là 10.244,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm chung cư số 36092/QĐ-TNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 12/12/2014. Như vậy dự án đã thực hiện đúng theo quy định, và Công ty N đã thực hiện cấp giấy chứng nhận cho từng căn hộ đã thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng, những căn hộ chưa thực hiện đúng theo thỏa thuận hợp đồng thì chưa được cấp giấy, trong đó có căn hộ của ông H và bà Q. Quyết định 141/QĐ-SXD-PTN duyệt dự án trên cơ sở Quyết định 2900/QĐ-UB ngày 23/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty N đầu tư xây dựng khu Chung cư cao tầng tại Phường H, quận T (32.775m²), nhưng đến ngày 11/02/2009, UBND TP.HCM có quyết định chính thức số 535/QĐ-UBND về giao đất cho Công ty N để đầu tư xây dựng khu Chung cư phục vụ tái định cư tại Phường H, quận T. Do đó, hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa Công ty N và ông Nguyễn Đức H, bà Vũ Xuân Q chỉ căn cứ vào Quyết định 535/QĐ-UBND; đồng thời, tại hợp đồng, hai bên cũng không thỏa thuận việc điều chỉnh giá.

Công ty N yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Xuân Q phải thanh toán tiếp giá trị còn lại của Hợp đồng mua bán nhà ở số 595/HĐMB/SC5

ngày 16/10/2012 đạt 97% giá trị hợp đồng là: 793.422.528 đồng (Bảy trăm chín mươi ba triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn năm trăm hai mươi tám đồng) và tiền lãi phát sinh do chậm trả theo thỏa thuận tại Điều 5.2 của hợp đồng với lãi suất 1,5%/tháng được tính trên giá trị chậm thanh toán cho đến ngày bản án có hiệu lực, sau khi bản án có hiệu lực mà bị đơn không hoặc chưa thực hiện thanh toán đầy đủ thì phải chịu tiền lãi theo lãi suất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn - ông Nguyễn Đức H và bà Vũ Xuân Q có bà Trương Thị Thu T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Vũ Xuân Q và ông Nguyễn Văn H đã ký kết với Công ty N Hợp đồng số 595/HĐMB/SC5 ngày 16/10/2012 về mua bán căn hộ dạng thô mang số 8.6 Tầng 9 đơn nguyên E2 lô E Chung cư M, Phường H, quận T (trong bảng quy hoạch tổng thể mặt bằng công trình đã được phê duyệt) với diện tích căn hộ 84,94m², với giá thỏa thuận là 24.063.405 đồng/m², tổng giá trị 2.081.108.268 đồng (đã bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì 2%). Theo thỏa thuận hợp đồng, căn hộ được xây dựng trên phần đất thuộc thửa 15 tờ bản đồ 16, 148 tờ bản đồ 17, 27 tờ bản đồ 18, 33 tờ bản đồ 19 (Theo tài liệu đo 2002) thuộc Phường H, quận T có diện tích sử dụng chung 10.244,6m²; nghĩa vụ Công ty N xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thiết kế công trình tuân theo quy định về pháp luật xây dựng (quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

Thực hiện hợp đồng, ông H bà Q đã nhận căn hộ thô ngày 30/12/2012, nhưng không tiến hành thực hiện thanh toán tiếp giá trị hợp đồng do quy hoạch tổng thể của dự án đã thay đổi lý do Công ty N chưa thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đồng thời kiến nghị không tiếp tục thực hiện dự án giai đoạn 2 (Quyết định 2248/QĐ-UBND ngày 07/5/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), và hiện diện tích đất sử dụng chung chỉ còn 3.218m². Quy hoạch tổng thể thay đổi cụ thể: Các công trình tiện ích như trường học, công viên, bãi giữ xe, đường nội bộ bao quanh chung cư không có theo Quyết định 141/QĐ-SXD-PTN ngày 04/11/2008 của Sở Xây dựng - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Cầu đi bộ từ khu chung cư qua khu du lịch Văn Thánh bị ngừng sử dụng do không có giấy phép.

Vì vậy, ông H bà Q không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý thanh toán cho tổng giá trị hợp đồng là 1.249.316.707,6 đồng (đã bao gồm VAT và kinh phí bảo trì), tính ra giá trị 13.132.344,55 đồng/m² (căn cứ tính giá trị giảm là tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11, ban hành theo Thông tư 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016) nên giá trị còn lại phải thanh toán là 22.940.335,6 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1330/2019/DS-ST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng N.

Ông Nguyễn Đức H và bà Vũ Xuân Q có trách nhiệm thanh toán ngay cho Công ty Cổ phần Xây dựng N làm một lần số tiền còn thiếu tương ứng với 97% giá trị hợp đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 595/HĐMB/SC5 ngày 16 tháng 10 năm 2012 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 1.444.128.780 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu một trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm tám mươi đồng), trong đó: tiền gốc là: 793.422.528 đồng (Bảy trăm chín mươi ba triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn năm trăm hai mươi tám đồng) và tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 650.706.252 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu bảy trăm lẻ sáu ngàn hai trăm năm mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Đức H và bà Vũ Xuân Q còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở số 595/HĐMB/SC5 ngày 16 tháng 10 năm 2012.

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

Ngày 14/8/2019, phía bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn yêu cầu y án sơ thẩm.

Phía bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm. Chấp nhận trả phần gốc, phần lãi do nguyên đơn vi phạm hợp đồng nên bị đơn không phải trả.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền nếu theo hợp đồng phải trả đủ vốn và lãi. Nguyên đơn không vi phạm hợp đồng, các thay đổi của dự án đều tuân theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý

kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Bị đơn nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Trong Đơn kháng cáo, Bản giải trình yêu cầu kháng cáo và tại phiên tòa, bị đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm trả trên số tiền 793.422.528 đồng là 650.706.252 đồng.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, việc tranh luận tại phiên tòa cũng như quá trình và kết quả giải quyết vụ việc qua các cấp Tòa án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Cấp sơ thẩm nhận định cho rằng hai bên chỉ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chứ không tranh chấp việc mua bán dự án nên chỉ xem xét, giải quyết tranh chấp giữa hai bên theo những điều khoản mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng và pháp luật có liên quan; theo thỏa thuận hợp đồng, các bên không thỏa thuận diện tích phần đất xây dựng tòa nhà chung cư của căn hộ 8.6 tầng 9 lô E bằng với diện tích được duyệt theo Quyết định số 141, không thỏa thuận tất cả các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được xây dựng đúng như phê duyệt tại Quyết định số 141 nên xác định Công ty Cổ phần Xây dựng N không vi phạm thỏa thuận là không đúng, vì theo quy định pháp luật: - Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư, bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ. - Như vậy, việc mua bán căn hộ chung cư không thể tách rời với phần diện tích đất sử dụng chung như đã nêu trên. Giá trị của căn hộ chung cư phải gồm căn hộ và diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư.

Ngoài ra trong Hợp đồng mua bán nhà ở số 595/HĐMB/SC5 ngày 16/10/2012, hai bên ký kết về việc mua bán nhà ở số 8.6 Tầng 9 đơn nguyên E2 lô E Chung cư M có căn cứ Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 11/02/2009 về giao đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng N của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 141/QĐ-SXD-PTN ngày 04/11/2008 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh:

Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 11/02/2009 về giao đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng N để đầu tư xây dựng khu chung cư phục vụ tái định cư tại

Phường H, quận T tại Điều 2 quy định rõ: “*Công ty Cổ phần Xây dựng N có trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng các nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 141/QĐ-SXD-PTN ngày 04/11/2008 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.*”

Quyết định số 141/QĐ-SXD-PTN ngày 04/11/2008 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Khu chung cư M, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh” của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh quy định chi tiết về quy mô sử dụng đất như sau:

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 32.775m².
- Diện tích đất xây dựng chung cư: 8.709m².
- Diện tích đất công viên cây xanh + thể dục thể thao: 3.713m².
- Diện tích đất giao thông, sân bãi: 18.303m².

Tại mục 2 Điều 2 Quyết định này quy định rõ nghĩa vụ của chủ đầu tư:

“*Triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được phê duyệt tại quyết định này và các quy định pháp luật có liên quan...*”.

Trên cơ sở hai quyết định nêu trên, ngày 16/10/2012 Công ty Cổ phần Xây dựng N và ông Nguyễn Đức H, bà Vũ Xuân Q ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số 595/HĐMB/SC5, trong đó:

Điều 1 Hợp đồng quy định:

“*2.2. Đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu trên:*

...

- *Diện tích đất sử dụng chung: 10.244,6m².*

2.3. *Các phụ lục sau đây là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này:*

- *Phụ lục số 01: Mô tả tổng quát.*
- *Phụ lục số 02: Mặt bằng bố trí căn hộ.*
- *Phụ lục số 03: Bảng phân định quyền sở hữu hợp pháp đối với các tài sản thuộc chung cư giữa chủ đầu tư và người sở hữu căn hộ.*
- *Phụ lục số 04: Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư.*
- *Phụ lục số 05: Phí quản lý dịch vụ chung cư.”*

Điều 4 Hợp đồng quy định:

“*4.2. Nghĩa vụ của Bên A*

- *Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.*

- *Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.*

- *Thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật xây dựng (quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).*

...”

[2.2] Trên thực tế, Công ty Cổ phần Xây dựng N đã không thực hiện tiếp dự án theo đúng và đầy đủ các quy định tại Quyết định số 141 cũng như các điều khoản trong hợp đồng đã ký kết với ông Nguyễn Đức H, bà Vũ Xuân Q, cụ thể:

- Điều chỉnh mặt bằng quy hoạch tổng thể của dự án không còn trường học, các đường nội bộ, các công viên ở lô D. Riêng lô E không còn công viên CV2 và bãi đậu xe ô tô, không còn lối đi chung cũng là lối đi chuyển của xe chữa cháy.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho căn hộ 8.6 Lô E có diện tích đất sử dụng chung chỉ còn 3.218,2m² thay vì 10.244,6m² như thỏa thuận ban đầu.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty còn chia nhỏ một số căn hộ ở Lô E2 thành căn hộ nhỏ, ảnh hưởng đến giá trị chung của các căn hộ khác. Trước khi phân nhỏ, không có thỏa thuận với khách hàng gây nên khiếu nại của các hộ dân. Việc chia nhỏ căn hộ được thể hiện trong Quyết định 23/QĐ-SXD-TĐDA ngày 17/6/2013 của Sở Xây dựng. Trong Quyết định này, Sở Xây dựng cũng quy định rõ: “Chủ đầu tư chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật nếu có xảy ra tranh chấp với khách hàng liên quan đến các điều chỉnh thiết kế công trình”.

Như vậy, Công ty Cổ phần Xây dựng N đã không thực hiện đúng, đầy đủ các yêu cầu tại Quyết định số 141 và vi phạm Nghĩa vụ của Bên A quy định tại mục 4.2 Điều 4 Hợp đồng mua bán nhà ở giữa hai bên. Do đó, ông Nguyễn Đức H, bà Vũ Xuân Q có quyền không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng cho Công ty Cổ phần Xây dựng N theo quy định tại khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2015 về quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ và không phải chịu trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, yêu cầu của Công ty Cổ phần Xây dựng N yêu cầu ông Nguyễn Đức H, bà Vũ Xuân Q phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm trả trên số tiền 793.422.528 đồng là 650.706.252 đồng là không có cơ sở để chấp nhận. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của Bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Vũ Xuân Q là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu y án sơ thẩm là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đề nghị của Viện kiểm sát về việc y án sơ thẩm là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Do đó cần phải sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Do sửa Bản án sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định trên số tiền bị bác yêu cầu là 650.706.252 đồng, hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 351, Điều 410, khoản 1 Điều 411 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Vũ Xuân Q. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1330/2019/DS-ST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty Cổ phần Xây dựng N:

Bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Vũ Xuân Q có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu để tương ứng với 97% giá trị hợp đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 595/HĐMB/SC5 ngày 16/10/2012 số tiền 793.422.528 đồng (Bảy trăm chín mươi ba triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn năm trăm hai mươi tám đồng) cho Công ty Cổ phần Xây dựng N ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty Cổ phần Xây dựng N yêu cầu Bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 650.706.252 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn hai trăm năm mươi hai đồng).

Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu phía bị đơn chưa thi hành thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Vũ Xuân Q chịu 35.736.901 đồng (Ba mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm lẻ một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Xây dựng N chịu 30.028.250 đồng (Ba mươi triệu không trăm hai mươi tám nghìn hai trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ với số tiền 27.085.000 đồng (Hai mươi bảy triệu không trăm tám mươi lăm nghìn đồng) Công ty Cổ phần Xây dựng N đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0003620 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Công ty Cổ phần Xây dựng N còn phải nộp thêm 2.943.250 đồng (Hai triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm năm mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Xây dựng N chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Đức H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0021581 ngày 22/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Hoàn lại cho bà Vũ Xuân Q 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0021582 ngày 22/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Trường hợp Bản án 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu/20.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức