TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc L - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **03**/2023/KDTM-PT
Ny 17 tháng 02 năm 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng công trình"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tạ Văn Thành

Các thẩm phán: Ông Nguyên Anh TT

Ông Phạm Văn Toàn

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:*** Bà Hoàng Nguyễn Thái Việt - Kiểm sát viên

Ny 17 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 04/2022/TLST-DS Ny 01/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng công trình". Do ông Vũ Đức C là đại diện theo pháp luật của nguyên đơn; bà Tạ Thị N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2022/KDTM-ST Ny 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh phú Thọ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:01/2022/QĐPT-KDTM Ny 01/12/2022. giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS

Địa chỉ: Khu tái định cư V, xã V, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức C - Giám đốc (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 23-S9 đường NT, phường Liên Bảo, thành phố Y, tỉnh P. (Vắng mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH

Địa chỉ: Khu C, thôn Đ, xã V, thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Thành TT - Giám đốc (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Tạ Thị N, sinh năm 1975; Địa chỉ: Đội 3, thôn Phú Thịnh, xã V, thành phố T, tỉnh Phú Thọ. (Văng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, những lời trình bày tiếp theo tại Toà án ông Vũ Đức C là người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS (gọi tắt là công ty CS) trình bày:

Ny 10/2/2019 Công ty CS ký hợp đồng số 102 thi công tuyến đường 2 - Khu nhà ở và dịch vụ KCN V với Công ty TH. Được sự đồng ý của Công ty TH từ tháng 01/2019 cho đến tháng 9/2019 công ty CS nhập vật liệu xây dựng là cát, sỏi, xi măng và gạch đỏ cho công ty Sơn Huyền Trang - chủ nhà thầu là anh Nguyễn Văn Khương, thủ kho nhập vật tư là anh Nguyễn Văn T đã ký nhận với tổng số tiền là: 452.970.000đ, anh Khương đã xác nhận công nợ và đề nghị công ty TH chuyển trả số tiền trên cho Công ty CS. Sau đó công ty CS lại tiếp tục nhập gạch, xi măng, cát sỏi cho công ty TH từ tháng 9/2019 cho đến tháng 5/2020 với tổng số tiền 619.250.000đ, người có trách nhiệm nhận hàng là anh Nguyễn Hồng Công là bảo vệ ký nhận vật tư, chị Nguyễn Thị Thúy là kế toán là người theo dõi và làm đối chiếu công nợ theo từng đợt đã ký xác nhận. Tiền trát và lát nền tòa nhà CC1 là 165.925.000đ anh Hoan xác nhận. Xây bờ kè đá: 58.080.000đ anh Hoan xác nhận; vật tư và thi công đường nước: 71.851.000đ anh Hoan xác nhận; Giờ máy lu + ủi làm mặt bằng: 129.000.000đ anh Hoan xác nhận; tiền hoàn thiện các căn hộ 376.414.720đ anh Hoan xác nhận; giá trị quyết toán đường tuyến 2 + sân tòa CC1: 1.065.322.000đ anh Hoan xác nhận, công ty TH đã duyệt quyết toán; làm công nhật thi công lắp đặt nước: 30.600.000đ anh Hoan xác nhận và các khoản chi phí nhỏ khác. Mọi công việc giao nhận hàng hóa, vật tư, giao dịch thanh quyết toán với công ty TH, giao dịch với Ngân hàng, công ty giao cho bà Tạ Thị N thực hiện.

Sau đó giữa công ty TH là ông Ngô Thành TT và công ty CS đã ký xác nhận số tiền Công ty TH còn nợ chưa thanh toán cho công ty CS tổng số tiền là: 3.166.120.720đ. Công ty TH đã thanh toán bằng tiền mặt và chuyển khoản cho Công ty CS 07 lần:

Ny 22/01/2020 TH trả tiền mặt: 200.000.000đ

Ny 24/02/2020 TH chuyển khoản cho công ty CS: 385.020.000đ

Ny 06/3/2020 TH chuyển khoản cho công ty CS: 100.000.000đ

Ny 06/5/2020 TH chuyển khoản co công ty CS: 100.000.000đ

Ny 10/7/2020 TH chuyển khoản cho công ty CS: 250.000.00đ

Ny 30/3/2021 TH chuyển khoản cho công ty CS: 200.000.000đ

Tổng cộng: 1.424.020.000đ (một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu không trăm hai mươi nghìn đồng)

Như vậy tính đến tháng 4/2021 công ty TH còn nợ Công ty CS số tiền là: 3.166.120.720đ - 1.424.020.000đ = 1.742.111.720đ (một tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu một trăm mười một nghìn bảy trăm hai mươi đồng). Công ty CS nhiều lần yêu cầu công ty TH đối chiếu xác nhận công nợ nhưng công Công ty TH không thực hiện việc ký kết. Tôi đã phải nhắn tin và được kế toán Công ty TH là chị Nguyễn Thị Thúy xác nhận trên tin nhắn Ny 02/6/2021 số nợ như trên.

Bà Tạ Thị N với tư cách là đại diện công ty CS đã đứng ra mua bán 08 căn hộ chung cư với Công ty TH. Cụ thể như sau: Bà N đặt mua 08 căn hộ chung cư của công ty TH đã đặt cọc số tiền là 120.000.000đ, sau đó giữa bà N với Công ty TH có thỏa thuận bán lại căn hộ cho khách hàng theo tôi được biết tổng giá trị 08 căn hộ sau giảm giá là 2.986.416.000đ. Tổng số 08 căn hộ tòa nhà CC1 bà N đặt cọc 120.000.000đ thì bà N chỉ bán và thu một phần tiền của khách là: 1.185.880.000đ. Ngoài ra tháng 2/2021 bà N đặt cọc 450.000.000đ để mua căn 410 và 301 tòa CC3, sau đó bà N xin rút tiền cọc, công ty TH trả tiền mặt 250.000.000đ cho bà N, còn 200.000.000đ sẽ chuyển khoản trả bà N vào tài khoản công ty CS, nhưng đến nay chưa trả cho bà N. Như vậy bà N còn giữ tiền bán căn hộ của Công ty TH số tiền 1.185.880.000đ - 200.000.000đ = 985.880.000đ (Chín trăm tám mươi lăm triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)

Do tôi và bà N đã ly hôn, công ty CS nhiều lần yêu cầu công ty TH đối chiếu thanh toán công nợ giữa công ty CS với công ty TH và giữa công ty TH với bà Tạ Thị N chưa đối chiếu xác định công nợ 08 căn hộ mà công ty TH đã bán cho khách hàng. Do vậy nếu đối trừ công nợ giữa công ty CS và bà N với công ty TH thì công ty TH còn nợ công ty CS số tiền: 1.742.111.7520đ - 985.880.000đ = 756.231.720đ (bảy trăm năm mươi sáu triệu hai trăm mươi mốt nghìn bảy trăm hai mươi đồng).

Nay công ty CS xin rút một phần đơn khởi kiện, xác nhận số tiền công ty TH còn nợ là: 756.231.720đ (bảy trăm năm mươi sáu triệu hai trăm mươi mốt nghìn bảy trăm hai mươi đồng). Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết yêu cầu buộc công ty TH đối chiếu xác nhận công nợ giữa công ty TH với Công ty CS; giữa công ty TH với bà N để đối trừ công nợ, các bên có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả số tiền còn nợ gốc và lãi cho công ty CS theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, công ty CS đồng ý chấp nhận đối trừ khoản của bà N còn phải trả cho công ty TH tiền 08 căn hộ tòa CC1 số tiền: 1.162.688.000đ thì công ty TH còn nợ công ty CS số tiền là: 1.742.100.000đ - 1.162.688.000đ = 579.412.000đ (Năm trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm mười hai nghìn đồng).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung khởi kiện như phần trình bày của nguyên đơn không bổ sung gì thêm.

**** Ông Ngô Thanh TT đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH trình bày:***

Ny 16/12/2018 Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH (gọi tắt là công ty TH) có ký thỏa thuận hợp tác với Bà Tạ Thị N với chủ trương đổi 08 căn hộ tại chung cư V với trị giá là: 3.211.200.000đ (bằng chữ: Ba tỷ hai trăm mười một triệu hai trăm nghìn đồng) để Công ty TNHH xây dựng vận tải CS (gọi tắt là công ty CS - Do Ông Sâm chồng bà N đứng tên) cung cấp vật tư và thi công tuyến đường số 2. Theo thỏa thuận, khi bán được căn hộ thì lấy tiền bán căn hộ đó đối trừ sang tiền thi công tuyến đường và cung cấp vật tư.

Trong quá trình làm việc 2 bên chỉ đối chiếu chưa chốt công nợ cụ thể cho đến Ny 23/01/2021 chị Thúy kế toán Công ty TH có làm bảng tổng hợp khối lượng của Công ty CS gửi zalo cho chị Tạ Thị N số tiền gửi theo bảng là: 604.924.720đ (Sáu trăm linh tư triệu chín trăm hai mươi tư nghìn bảy trăm hai mươi đồng), nhưng trong quá trình đối chiếu còn thiếu 2 mã chuyển tiền Ny 06/5/2020 và 04/6/2020. Công ty TH chuyển khoản 200.000.000 Vnđ cho Công ty TNHH vận tải CS khi đổ nhựa tuyến đường chưa kê vào bảng, từ khi nhận được bảng đối chiếu công nợ chị N đã rất nhiều lần gọi điện và ra công ty đòi tiền nhưng phía Công ty chưa chốt công nợ cụ thể do chưa hoàn thành thủ tục nghiệm thu thanh toán nên chưa chưa đủ cơ sở để thanh quyết toán và bù trừ công nợ. Trong lúc 2 vợ chồng bà N liên tục gây áp lực đòi tiền, đến Ny 08/02/2021 Công ty có gửi công văn yêu cầu sửa chữa cho Công ty TNHH xây dựng vận tải CS sửa chữa các hạng mục chưa đạt yêu cầu và hoàn thành các thủ tục nghiệm thu thanh quyết toán. Mặc dù vậy phía bà N và ông Sâm tiếp tục gây áp lực, đe dọa phía Công ty để đòi thanh toán đến Ny 09/02/2021 tức là Ny 28 âm lịch, ông Sâm là chồng bà N đã cho xe tải chắn ở cổng Công ty TH và Cổng chung cư 5 tầng để không cho dân ra vào ăn tết, trước tình hình như vậy ông Nam chủ tịch HĐQT công ty TH đã đồng ý để cho bà Tạ Thị N lấy 2 căn hộ 410, 301 tòa nhà CC3 tương đương với số tiền là: 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn) để làm đảm bảo cho khoản thanh toán còn lại, chứ bà N không bỏ tiền mặt ra để mua hai căn hộ trên, với thỏa thuận ra ngoài Tết khi bán được 2 căn hộ trên sẽ thanh toán cho bà N số tiền 450.000.000đ và trừ vào số tiền còn lại của Công ty CS. Đến Ny 30/03/21 và 12/05/2021 Công ty TH đã thanh toán đầy đủ 450.000.000đ cho bà N và Công ty CS theo đúng cam kết, tuy nhiên, lúc này bà N vẫn không đồng ý và nói rằng để lấy 2 căn hộ 301, 410 nhà C3 là do bà N đã nộp tiền mặt vào Công ty, về phía Công ty không chấp nhận vì đó không phải là sự thật, và tranh cãi từ đó đến nay.

Cụ thể các mã Công ty TH chuyển tiền 8 mã cả tiền mặt và chuyển khoản cho Công ty CS và bà Tạ Thị N nhận như sau:

Stt	Ny	Nội dung	Tổng Số tiền CS thi công	Tổng giá trị TH thanh toán	Dự Nợ
1	22/01/2020	TH chi tiền mặt chị N nhận với nội dung tạm ứng tuyến đường		200.000.000đ	

2	24/02/2020	TH tạm ứng thi công tuyến đường số 2		385.020.000đ	
3	06/03/2020	TH tạm ứng thi công tuyến đường số 2		189.000.000đ	
4	06/05/2020	TH tạm ứng thi công tuyến đường số 2		100.000.000đ	
5	04/6/2020	TH tạm ứng thi công tuyến 6đường số 2		100.000.000đ	
6	10/7/2020	TH tạm ứng thi công tuyến đường số 2		250.000.000đ	
7	30/03/2021	TH chuyển khoản tạm ứng thi công tuyến đường số 2		200.000.000đ	
8	12/05/2021	TH chi tiền mặt chị N nhận		250.000.000đ	
I		Tổng khối lượng CS Thi công	3.166.120.000đ		
II		Tổng số tiền TH trả CTY CS		1.674.020.000đ	
III		Tổng giá trị 8 căn hộ chị N chưa thanh toán cho TH		1.496.075.200đ	Do chị N lấy tiền trực tiếp từ người mua căn hộ
IV		Tổng cộng: IV= I – II – III	3.166.120.000đ	3.170.095.200đ	(3.975.200)

Đối với 08 căn hộ:

Căn 104 giá bán niêm yết của Công ty trị giá là 419.520.000đ (tương đương 95% giá trị căn hộ), công ty TH thu số tiền là 419.520.000đ

Căn 105, 106 giá bán niêm yết của công ty trị giá là 828.000.000đ (tương đương 100% giá trị căn hộ), ngân hàng thương mại Đại Chúng giải ngân vào tài khoản của công ty TH số tiền 385.020.000đ; bà Nga Thu 401.580.000đ, còn việc thoả thuận giữa bà Đãi và bà N như thế nào phía công ty TH không được biết.

Căn hộ 107 giá bán niêm yết của công ty trị giá là 662.400.000đ (tương đương 100% giá trị căn hộ), bà N thu số tiền 582.600.000đ, số tiền còn lại 33.120.000đ khách hàng sẽ thanh toán cho Công ty TH khi công ty làm bìa đỏ.

Căn hộ 214, 216 tổng giá trị căn hộ trị giá là 570.000.000đ (tương đương 100% giá trị căn hộ) Ngân hàng thương mại Đại Chúng giải ngân qua tài khoản của công ty TH số tiền 307.000.000đ, chị N thu 262.000.000đ

Căn hộ 211, 211A tổng giá trị căn hộ trị giá là 600.000.000đ (tương đương 100% căn hộ) bà Nga thu của khách hàng là 570.000.000đ

Vậy tổng số tiền bà N thu của khách hàng là 401.580.000đ(105,106) + 582.600.000đ (107) + 262.000.000đ (214,216) + 570.000.000đ (211, 211a) = 1.816.180.000đ

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tạ Thị N trình bày:***

Tôi là nhân viên được giám đốc công ty TNHH xây dựng và vận tải CS (gọi tắt là Công ty CS) phân công thực hiện việc giao dịch thực hiện hợp đồng số 102 Ny 10/02/2019 giữa Công ty CS với Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH (gọi tắt là công ty TH), cụ thể: Giao nhận hàng hóa vật liệu xây dựng, giao dịch thanh, quyết toán với Công ty TH, gửi tiền, rút tiền từ ngân hàng có liên quan đến công ty CS…Trong quá trình giao dịch với công ty TH tôi có ký thỏa thuận hợp tác mua căn họ chung cư tòa CC1 và CC3. Cụ thể như sau:

1. Việc mua bán căn hộ toàn CC1 giữa tôi với công ty TH:

Ny 18/12/2018 tôi với tư cách cá nhân có đặt mua 8 căn hộ chung cư của Công ty TH với tổng giá trị là 2.986.416.000đ, tôi đã đặt cọc số tiền là 120.000.000đ (có phiếu thu) giữa tôi và công ty TH có thỏa thuận với nhau là tôi sẽ nhập vật tư cho công ty TH tương đương với số tiền là hai tỷ và không ấn định thời hạn giao vật tư (vật liệu xây dựng). Tôi yêu cầu và thỏa thuận với Công ty TH là bàn giao nhà vào tháng 5/2019 để mở trường mầm non nhưng công ty TH không bàn giao kịp tiến độ đã thỏa thuận.

Ny 25/12/2018 và 30/01/2019 tôi đặt cọc 120.000.000đ cho công ty TH để mua 08 căn hộ (gồm 104, 105, 106, 107, 211, 211A, 214, 216) theo thỏa thuận hợp tác số 1612 Ny 16/12/2018 và Thư giảm giá Ny 17/5/2019. Tổng giá trị 8 căn hộ là 2.986.416.000đ. Khoảng tháng 11/2019 công ty TH bán căn hộ nhưng không có thỏa thuận của tôi, rồi lấy tiền trả nợ vào tài khoản 42810000172526 tại ngân hàng BIDV chi nhánh Hùng Vương cho công ty CS. Công ty TH cũng không làm thủ tục gì liên quan đến việc mà tôi đã thỏa thuận với Công ty TH. Công ty TH bán 08 căn hộ nêu trên và chuyển hợp đồng thu tiền của khách hàng, cụ thể:

+ Căn 104 công ty TH bán cho chị Nguyễn Thùy Nhung ở Tiên Cát, thành phố T, tại phiếu thu tiền của Công ty TH Ny 01/3/2020, số tiền: 419.520.000đ (thu 95% giá trị căn hộ)

+ Căn 105+106 tôi nhờ bà Bùi Thị Loan, chồng là Lê Đức Anh ở xã Điêu Lương, huyện Cẩm Khê vay tại 02 khế ước nhận nợ Ny 20/2/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần đại chúng Việt Nam chuyển khoản cho công ty TH tổng 02 khế ước là: 385.120.000đ. Số tiền còn lại công ty TH viết phiếu thu tiền của bà Loan ông Anh thế nào tôi không biết vì bà Loan ông Anh do tôi nhờ đứng ra vay. Sau đó tôi để

lại cho bà Lê Thị Đãi và tôi có nói với bà Đãi là bà Loan có vay ngân hàng là 385.120.000đ, tôi có thỏa thuận với bà Đãi đưa tôi tiền là hai lần: Lần thứ nhất tôi nhận của bà Đãi 388.120.000đ tôi tất toán trả gốc và lãi ngân hàng khoản vay trên và lần 2 tôi nhận của bà Đãi số tiền 365.880.000đ. Như vậy căn 105+106 tôi nhận của bà Đãi tổng cộng là 754.000.000đ. Trong đó công ty TH đã thu 385.120.000đ, còn 365.880.000đ tôi đang giữ.

+ Căn 107 công ty TH bán cho bà Trần Thị Bích Thủy ở Phú Thịnh, Phú Cường, Ba Vì, Hà Nội tại phiếu thu Ny 21/01/2020 = 434.600.000đ và phiếu thu Ny 06/2/2020 = 148.000.000đ. Tổng là: 582.600.000đ. Số tiền còn lại công ty TH viết phiếu thu của bà Thủy như thế nào tôi không biết.

+ Căn 214+216 công ty TH bán cho ông Khổng Việt Hòa tại 02 lệnh chuyển tiền Ny 30/6/2020 của ngân hàng Pvcombank Hoàng Quốc Việt với tổng số tiền là 307.800.000đ vào tài khoản của công ty TH. Ngoài ra, tôi có thu của ông Khổng Việt Hòa số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng)

+ Căn 211+211A tôi bán lại cho ông Trần Đại Thắng ở khu 8, phường Nông Trang, thành phố T thu số tiền 570.00.000đ. Số tiền còn lại công ty TH và ông Trần Đại Thắng ký nhận nợ tại biên bản xác nhận nợ Ny 03/01/2020

Như vậy trong tổng số 08 căn hộ tòa CC1 mà tôi đặt cọc 120.000.000đ thì tôi chỉ bán và thu một phần tiền của bà Lê Thị Đãi là 365.880.000đ; ông Khổng Việt Hòa là 250.000.000đ; và ông Trần Đại Thắng là 570.000.000đ, tổng cộng là: 1.185.880.000đ. Số tiền công ty TH nhận chuyển khoản của 04 khách hàng là 1.695.040.000đ. Do công ty TH ký hợp đồng bán với khách hàng nên số tiền còn lại công ty TH thu thế nào tôi không biết.

2. Về việc đặt cọc mua căn hộ 410 và 301 tòa nhà CC3 và công ty TH trả lại tiền cọc:

Ny 09/02/2021 tôi đặt cọc với Công Ty TH số tiền 450.000.000đ để mua căn 410 và 301 tòa nhà CC3, sau đó do không có nhu cầu tôi đề nghị lấy lại tiền cọc. Ny 13/5/2021 Công ty TH viết giấy thỏa thuận và L phiếu chi trả lại cho tôi tiền cọc 450.000.000đ, trong đó trả tiền mặt ngay tại Công ty là 250.000.000đ, còn 200.000.000đ đồng ý chuyển khoản vào tài khoản công ty CS để trả cho tôi, nhưng đến nay công ty TH chưa chuyển trả tôi. Như vậy đối trừ số tiền tôi thu giữ của bà Đãi, ông Hòa, ông Thắng thì tôi còn giữ lại số tiền là: 1.185.880.000đ - 200.000.000đ = 985.880.000đ.

Do mâu thuẫn trong việc đòi nợ với Công ty TH, nên tôi với ông Vũ Đức C đã ly hôn, công ty CS nhiều lần yêu cầu công ty TH đối chiếu thanh toán công nợ giữa công ty CS với công ty TH và giữa công ty TH với tôi chưa đối chiếu xác định công nợ 08 căn hộ mà công ty TH đã bán cho khách hàng.

Tôi đề nghị công ty TH đối chiếu việc thu tiền bán 08 căn hộ mà tôi đã đặt cọc để đối trừ công nợ với Công ty CS. Tôi có đủ căn cứ để chứng minh việc Công ty TH bán căn hộ cho các khách hàng nên trên là đúng sự thật, tôi chỉ thu của 03 khách hàng và còn nợ công ty TH số tiền 985.880.000đ, trong đó đã trừ 200.000.000đ tiền

cọc căn 410+301 do công ty TH chưa chuyển trả vào tài khoản công công ty CS. Số tiền trên tôi đề nghị được đối trừ cho công ty TH.

Ny 20/6/2022 bà Tạ Thị N có bản giải trình với nội dung:

1. Về việc mua bán 08 căn hộ tòa CC1:

+ Ny 16/12/2018 giữa tôi và công ty TH ký thỏa thuận hợp tác số 1612/TTHT v/v mua 08 căn hộ 104, 105, 106, 107, 211, 211A, 214, 216, tổng giá trị là 3.211.200.000đ

+ Ny 25/12/2018 giữa tôi với Công ty TH ký thỏa thuận giao nhận tiền đặt cọc mua 08 căn hộ gồm: căn 104, 105, 106, 107, 211, 211A, 214, 216. Ny 25/12/2018 và Ny 30/01/2018 tôi đã nộp 120.000.000đ tiền cọc

+ Ny 17/5/2019 Công ty TH có Thư giảm giá số 175/2019/BB-HT v/v giảm giá 08 căn hộ tôi đặt mua là 7% tương đương số tiền 224.784.000đ. Tổng số tiền tôi phải thanh toán 08 căn hộ là 2.986.416.000đ (Hai tỷ chín trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười sáu nghìn đồng). Cụ thể Công ty TH thu tiền như sau:

Căn	Giá hợp đồng	Giá sau giảm 7%	Công ty TH thu (TM+CK)	Bà N thu phải trả công ty TH
104	441.600.000	410.688.000	419.520.000	-8.832.000
105	386.400.000	359.352.000	385.020.000	346.518.000
106	441.600.000	410.688.000		
107	662.400.000	616.032.000	582.600.000	2.630.000
211	328.000.000	305.040.000		565.086.000
211A	311.600.000	289.788.000		
214	311.600.000	289.788.000	307.800.000	257.286.000
216	328.000.000	305.040.000		
Cộng	3.211.200.000	2.986.416.000	1.694.940.000	1.162.688.000

+ Về nguyên tắc tôi đã ký hợp đồng mua 08 căn hộ tại tòa CC1 giá trị giảm 7% tổng số tiền phải thanh toán là 2.986.416.000đ chứ không phải là 3.211.200.000đ, riêng về giá bán ông TT đã tính sau giá trị giảm giá của tôi được hưởng là 224.784.000đ (hai trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn đồng). Sau khi ký hợp đồng tôi được phép bán lại cho khách hàng khác theo hợp đồng, việc lãi tôi được hưởng, lỗ tôi phải chịu với Công ty TH. Do vậy, căn 104 công ty TH bán thu của chị Nguyễn Thị Thúy Nhung tăng 8.832.000đ, khoản tiền này công ty TH phải đối trừ trả lại cho tôi.

+ Căn 107 bà Trần Thị Bích Thủy nộp tiền mặt vào Công ty bằng 02 phiếu thu Ny 21/01/2020 và 06/02/2020 với tổng số tiền 582.600.000đ, do vậy ông TT khai tôi thu số tiền này là sai.

+ Tính đến Ny 05/5/2021 công ty TH đã thanh toán bằng tiền mặt và chuyển khoản cho công ty CS tổng cộng là 07 lần = 1.424.020.000đ, thể hiện tại Bảng tính giá trị đề nghị quyết toán lần 2, do kế toán công ty TH L chuyển qua email cho tôi còn lưu. Điều đó thể hiện đến 05/5/2021 công ty TH thừa nhận còn nợ công ty CS số tiền 1.742.100.000đ. Nay công ty CS đồng ý chấp nhận đối trừ khoản của tôi còn phải trả cho công ty TH tiền 08 căn hộ tòa CC1 số tiền: 1.162.688.000đ thì công ty TH còn nợ công ty CS số tiền là: 1.742.100.000đ - 1.162.688.000đ = 579.412.000đ (Năm trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm mười hai nghìn đồng).

2. Việc mua bán 02 căn hộ Tòa CC3:

Ny 09/02/2021 cá nhân tôi nộp 450.000.000đ tiền cọc mua 02 căn hộ 410; 301 tòa CC3, việc đặt cọc này công ty TH có viết phiếu thu và giấy biên nhận Ny 09/02/2021. Ny 12/5/2021 do không có nhu cầu mua, tôi đề nghị Công ty TH trả lại cho tôi tiền cọc và được kế toán viết văn bản thỏa thuận trả lại tiền cọc 450.000.000đ, trong văn bản nêu rõ: "Chị Tạ Thị N đề nghị Công ty CP đầu tư sản xuất và thương mại TH trả lại số tiền đã đặt cọc số tiền 450.000.000đ (bằng chữ) (Nhận tiền mặt 250.000.000Đ. Công ty TH đồng ý với đề xuất trả lại tiền đặt cọc cho chị Tạ Thị N (Ck 200.000.000đ qua tài khoản ngân hàng STK42810000172526….) cam kết hai bên không có khiếu nại hay tranh chấp đến căn 410, 301 tòa nhà CC3 theo phiếu thu."

Hai bên thống nhất là trong số 450.000.000đ này thì 200.000.000đ công ty TH đã chuyển khoản cho công ty CS Ny 30/3/2021, còn lại 250.000.000đ chi trả tiền mặt theo văn bản đề xuất của tôi Ny 12/5/2021. Vì vậy Ny 12/5/2021 tôi chỉ nhận 250.000.000đ chứ không phải 450.000.000đ như phiếu chi mà công ty TH cung cấp. Sở dĩ tôi ký tên trên phiếu chi Ny 12/5/2021 số tiền 450.000.000đ là do tin tưởng kế toán công ty TH nói "ký phiếu chi này để hợp thức đối trừ phiếu thu tiền Ny 09/02/2021" và yêu cầu tôi đưa lại phiếu thu gốc, tôi chỉ lưu phiếu thu phô tô, công ty TH không viết phiếu chi 250.000.000đ. Như vậy số tiền 200.000.000đ chuyển khoản Ny 30/3/2021 và 250.000.000đ tôi nhận tiền mặt tại công ty TH Ny 12/5/2021 không liên quan gì đến 08 căn hộ tòa nhà CC1, không liên quan gì đến Công ty CS. Vì vậy tôi đề nghị Tòa án tách riêng giữa tôi và công ty CS.

Như vậy tổng số tiền công ty Hà Thanh thu của khách hàng 07 căn tòa nhà CC1 là: 1.694.940.000đ, tôi phải trả cho công ty TH số tiền: 1.162.688.000đ. Số tiền khách hàng giữ lại 5% làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khách hàng thanh toán sau.

Đối với khoản tiền đặt cọc 450.000.000đ mua căn 410,301 Tòa nhà CC3, công ty TH đã chuyển khoản 200.000.000đ cho Công ty CS Ny 30/3/2021 thì công ty CS phải thanh toán trả lại cho tôi. Còn 250.000.000đ tôi nhận tiền mặt là tiền của cá nhân tôi, công ty TH không được tính trừ vào công nợ với công ty CS. Tôi không đồng ý với những lời khai của ông Ngô Thành TT, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST Ny 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ đã Quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 271, Điều 273 bộ luật tố tụng dân sự; Điều 513, 519 Bộ luật dân sự .

1/ Xử: Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS.

2/ Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 BLTTDS, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Ny 30/12/2016.

Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS phải chịu 27.176.480, đồng (hai mươi bảy triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm tám mươi nghìn đồng). Xác nhận công ty TNHH xây dựng và vận tải CS đã nộp số tiền 32.130.000,đồng (Ba mươi hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0009231 Ny 15/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn trả lại cho công ty TNHH xây dựng và vận tải CS 4.953.520, đồng (Bốn triệu chín trăm năm mươi ba nghìn năm trăm hai mươi đồng)

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ny 24 tháng 8 năm 2022 ông Vũ Đức C là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bà Tạ Thị N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo không đồng ý với quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST Ny 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh phú Thọ.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có quan điểm đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa : Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và bà Tạ Thị N và Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH theo văn bản thỏa thuận Ny 10 tháng 01 năm 2023 với nội dung: Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH còn nợ Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 290.000.000đ. Thời hạn thanh toán cuối cùng là Ny 25/2/2023. Đã thanh toán 100.000.000đ vào Ny 17/01/2023 nay còn 190.000.000đ chưa thanh toán.

Ý kiến của kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Áp dụng: Điều 300; khoản 2 Điều 148; Điều 147; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và bà Tạ Thị N.

Chấp nhận biên bản thỏa thuận của các đương sự Ny 10/01/2023.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST Ny 12/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Căn cứ Điều 146; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326//2016/UBTVQH14 Ny 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS, bà Tạ Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Đức C là đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công tyTNHH xây dựng và vận tải CS; bà Tạ Thị N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Vũ Đức C là đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS; bà Tạ Thị N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với nội dung không đồng ý với quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST Ny 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh phú Thọ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã cung cấp cho Hội đồng xét xử 01 biên bản thỏa thuận Ny 10/01/2023 giữa nguyên đơn Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS, bị đơn Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị N về việc xác nhận công nợ giữa các bên trong vụ án kinh doanh thương mại đang khởi kiện tại Tòa án. Xác định Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH còn nợ Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 290.000.000đ. Thời hạn thanh toán là Ny 25/03/2023 có chữ ký của ông Vũ Đức C, ông Ngô Thành TT, bà Tạ Thị N và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông C là ông Nguyễn Đức L; 01 phiếu chi Ny 17/01/2023 của Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH đã chi trả cho ông Vũ Đức C số tiền 100.000.000đ; 01 giấy giao nhận tiền Ny 17/01/2023 giữa Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận thỏa thuận về việc giải quyết vụ án đúng như 01 biên bản thỏa thuận Ny 10/01/2023 đã nộp tại Tòa án. Do đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự trong vụ án không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên cần chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và bà Tạ Thị N. Sửa quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST Ny 12/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Thọ theo hướng xác định Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH còn nợ Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 290.000.000đ, thời hạn trả

nợ là Ny 25/02/2023. Xác nhận Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH đã trả cho Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 100.000.000đ theo phiếu chi Ny 17/01/2023. Buộc Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH phải trả cho Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền còn thiếu là 190.000.000đ.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Tại phiên tòa các đương sự thống nhất thỏa thuận Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và bà Tạ Thị N được chấp nhận nên Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và bà Tạ Thị N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị N. Sửa phần quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2022/KDTM-ST Ny 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh phú Thọ.

[2]. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 513, 519 Bộ luật Dân sự.

Xử: Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS, Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị N về việc Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH còn nợ Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng). Thời hạn thanh toán Ny 25/02/2023. Xác nhận Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH đã trả cho Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) theo phiếu chi Ny 17/01/2023 của Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH và giấy giao nhận tiền Ny 17/01/2023 giữa Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH.

Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH còn phải trả cho Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS có đơn đề nghị thi hành án mà Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH không thanh toán thì Công ty cổ phần đầu tư sản xuất và thương mại TH còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 BLTTDS, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Ny 30/12/2016.

Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS phải chịu 4.750.000đ (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Xác nhận Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS đã nộp số tiền 32.130.000đ (Ba mươi hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0009231 Ny 15/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Thọ. Hoàn trả Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 27.380.000đ (Hai mươi bảy triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Ny 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Trả lại cho bà Tạ Thị N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009555 Ny 26 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Thọ.

Trả lại cho ông Vũ Đức C là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH xây dựng và vận tải CS số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009554 Ny 26 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Thọ do bà Tạ Thị N nộp thay.

[4] Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ Ny tuyên án.

Bản án này 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7,7a 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:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND Tp T;
- TAND Tp T;
- Chi cục THADS Tp T;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Tạ Văn Thành