

Bản án số: 222/2021/DS-PT
Ngày: 11/3/2021
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ, hợp đồng tín
dụng

**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 Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thanh Vân

2. Bà Trần Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê
Trọng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 666/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 333/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên Tòa phúc thẩm số 1423/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị N, sinh năm: 1977; địa chỉ: Chung cư N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H – Văn phòng luật sư Trương Thị H thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Bất động sản B; địa chỉ: Đường B, Khu phố C, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Phương C, sinh năm: 1992 và /Hoặc: bà Bùi Khương Diễm H, sinh năm: 1964, cùng địa chỉ liên hệ: Đường B,

Khu phố C, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền ngày 16/9/2020). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Đức S, sinh năm: 1973; địa chỉ: Chung cư N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Địa chỉ: Đường B, phường L, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc Xuân N, sinh năm: 1987 là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 0296-02/2020/UQ-TCB ngày 25/3/2020 của Ngân hàng T). (Có mặt)

Người kháng cáo: Bà Trương Thị N – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị N (có ông Nguyễn Quốc T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 03/10/2017, bà N và Công ty cổ phần Bất động sản B có ký hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H; mã số căn hộ: H-12-04, loại căn hộ: 3A, tầng 12, thông tin cụ thể được thể hiện theo phụ lục 1. Căn hộ thuộc dự án Đ tọa lạc tại địa chỉ Đường B, Khu phố C, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích sử dụng căn hộ là 126,98 m², diện tích sàn xây dựng căn hộ là 137,1 m² với giá bán căn hộ là 6.266.678.663 (Sáu tỷ hai trăm mười sáu triệu sáu trăm bảy tám nghìn sáu trăm sáu ba) đồng. Tính đến thời điểm 28/7/2018 bà N đã thanh toán cho Công ty cổ phần Bất động sản B số tiền là 5.958.953.656 (Năm tỷ chín trăm năm tám triệu chín trăm năm ba nghìn sáu trăm năm sáu) đồng. Ngày 28/7/2018 bà N đến để nhận bàn giao nhà. Tuy nhiên, hiện trạng căn hộ không đúng như giao kết Hợp đồng, cụ thể:

- Cửa gỗ, khóa cửa, trần nhà thạch cao vỡ nhiều chỗ, nền nhà nứt;
- Diện tích nhà nhỏ hơn so với hợp đồng.
- Thiết kế mặt bằng căn hộ khác biệt hoàn toàn so với thiết kế trong phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán;

Khi phát hiện nên bà N yêu cầu Công ty cổ phần Bất động sản B khắc phục các vấn đề trên. Hai bên đã có các buổi làm việc vào ngày 27/8/2018 phía chủ đầu tư có công văn xin khắc phục. Ngày 25/9/2018, phía chủ đầu tư đưa ra đề nghị xem xét chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và thanh toán số tiền bà N đã trực tiếp nộp và thanh toán số tiền lãi phát sinh với lãi suất 150% của lãi suất kỳ hạn 6 tháng của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam.

Ngày 05/12/2018, chủ đầu tư thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán. Ngày 31/01/2019 Công ty cổ phần Bất động sản B đã tự động chuyển

tiền vào tài khoản đăng ký giao dịch của bà N trong Hợp đồng mua bán căn hộ với số tiền là: 1.732.143.333 (Một tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu một trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng với nội dung thanh toán là “ Hoàn trả số tiền đã thanh toán mua bán căn hộ theo Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 05/12/2018”. Số tiền này bà N vẫn không đồng ý nhận và không thực hiện giao dịch với số tiền trên. Vào ngày 26 hàng tháng, tính từ tháng 10 năm 2018 đến nay phía Ngân hàng thương mại K vẫn thu tiền gốc theo hợp đồng tín dụng là: 6.748.000 (Sáu triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn) đồng, tổng số tiền ngân hàng đã thu đến nay là 40.488.000 (Bốn mươi triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn) đồng.

Nay bà N yêu cầu Công ty cổ phần Bất động sản B những vấn đề như sau:

- Bàn giao căn hộ cho bà N theo thiết kế sơ đồ mặt bằng như đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ;

- Bồi thường, chịu phạt cho bà N tổng số tiền là: 654.151.196 (Sáu trăm năm mươi bốn triệu một trăm năm mươi một nghìn một trăm chín mươi sáu) đồng tính đến ngày 03/4/2019. Trong đó:

- + 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng là giá trị cho thuê nhà theo mặt bằng chung của 245 ngày nhưng bị chậm bàn giao tính từ ngày 28/7/2018 đến 03/4/2019;

- + 279.151.196 (Hai trăm bảy mươi chín triệu một trăm năm mươi một nghìn một trăm chín mươi sáu) đồng đối với tiền đã thanh toán để mua căn hộ tính đến ngày 03/4/2019.

Trong trường hợp bên Công ty cổ phần Bất động sản B không thực hiện được việc bàn giao căn hộ như hợp đồng thì bà N yêu cầu Công ty cổ phần Bất động sản B phải bồi thường giá trị của căn hộ theo giá thị trường hiện nay là 8.300.000.000 đồng (chưa bao gồm 01 năm phí quản lý), bà N đồng ý hủy hợp đồng mua bán căn hộ trên).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn luật sư Phan Văn H trình bày:

Căn hộ Nguyên đơn mua là loại 01 chìa khóa trong khi căn hộ dự định bàn giao là 02 chìa khóa (loại 02 chìa khóa là trong 01 căn hộ phân ra 02 khu tương tự 01 căn hộ bình thường);

Khi phát hiện ra vấn đề Nguyên đơn đã yêu cầu ngay lập tức Công ty cổ phần Bất động sản B khắc phục các vấn đề nêu trên. Hai bên đã có các buổi làm việc để giải quyết, nguyên đơn đã đưa ra phương án, chi phí để khắc phục hoặc chuyển sang căn hộ có thiết kế nằm khác ở tầng 13, 14, 17 nhưng đều không được đáp ứng;

Ngày 27/8/2018 phía chủ đầu tư có công văn xin khắc phục việc Đính kèm nhầm lẫn bằng cách: “Thay thế căn hộ ba phòng ngủ khác có cùng diện tích và hướng nhìn ở tầng 14 hoặc tặng một bộ bếp cho một căn phòng ngủ” .

Không chấp nhận với đề xuất do trái với mục đích căn hộ của bà N, sau khi có văn bản phản hồi, Chủ đầu tư lại đưa ra phương án sau:

- Thiết kế lại căn hộ theo Sơ đồ mặt bằng mới đính kèm công văn ngày 8/9/2018.

- Ngày 25/9/2018 phía chủ đầu tư lại đưa ra đề nghị xem xét chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và thanh toán số tiền bà N đã trực tiếp nộp và thanh toán số tiền lãi phát sinh với lãi xuất 150% của lãi xuất kỳ hạn 6 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam (Vietcombank).

- Ngày 5/12/2018 chủ đầu tư thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán và chuyển trả cho nguyên đơn: 1.732.143.333 đồng trong đó thông báo nêu rõ: 1.683.069.185 đồng là khoản tiền quý khách hàng đã thanh toán trực tiếp cho chúng tôi theo Hợp đồng mua bán căn hộ và 49.074.148 đồng là khoản tiền lãi tính cho khoản thời gian kể từ ngày bàn giao căn hộ (như đã nêu trong thông báo bàn giao đã gửi cho quý khách hàng ngày 10/7/2018) đến ngày 05/12/2018.

Đây là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật vì không có vi phạm nào của nguyên đơn để bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không có thỏa thuận nào khác để bị đơn chấm dứt hợp đồng. Do đó, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật của bị đơn được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định tại Điều 428, 356, 360 và Điều 361 Bộ luật Dân sự 2015.

Tại thời điểm ký kết dự án nhà ở hình thành trong tương lai đã xong phần móng và đã được thông báo với Sở Xây dựng do đó Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản 2014.

Hai bên ký kết trên tinh thần thiện chí, không bị ép buộc. Bên mua đã thanh toán theo đúng quy định trong Hợp đồng, do đó Bên bán nghĩa vụ bàn giao nhà đúng hạn, chất lượng và các điều kiện khác theo Hợp đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H, yêu cầu bị đơn phải bàn giao căn hộ như đúng hợp đồng thỏa thuận và phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn, cụ thể: Theo hợp đồng ngày bàn giao được xác định là ngày 28/7/2018 do đó, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, bên bán đã chậm bàn giao 811 ngày. Căn cứ điểm 1.7. Điều 1, tiểu mục 12.2.1. mục 12 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ, bên bán phải bồi thường số tiền cho những ngày chậm bàn giao là: $5.958.953.656 \text{ đồng} \times 811/365 \times 5,5\% \times 150\% = 1.092.325.185 \text{ đồng}$.

Trong đó:

- + 5.958.953.656 đồng là số tiền bà Trương Thị N đã thanh toán cho Công ty cổ phần Bất động sản B.

- + 811 là số ngày chậm giao.

- + 365 là số ngày của một năm theo quy định của Bộ luật dân sự 2015.

+ 5,5% là lãi xuất tiền gửi bằng đồng Việt Nam cho khách hàng doanh nghiệp kỳ hạn 06 tháng tại Vietcombank chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày bàn giao.

+ 150% là mức áp dụng để tính lãi suất do chậm bàn giao.

Theo quy định Điều 419 Bộ luật dân sự 2015. Thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng.

+ Thiệt hại được bồi thường do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng được xác định theo quy định tại Khoản 2 này, Điều 13 và Điều 360 của Bộ luật này.

+ Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại.

Giá thuê nhà đối với căn hộ theo Hợp đồng mua bán hàng hóa tương tự đang giao dịch là 45.000.000 VND/tháng. Do đó việc chậm bàn giao nhà của Công ty cổ phần Bất động sản B đã gây thiệt hại cho Nguyên đơn số tiền là: $45.000.000 \times 811/30 = 1.216.500.000$ đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải bồi thường là 2.308.825.185 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần Bất động sản B (có bà Trần Thị Phương C là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Công ty cổ phần Bất động sản B nhận thấy không thể thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn vì lý do như sau:

- Công ty cổ phần Bất động sản B không thể sửa chữa căn hộ theo đúng sơ đồ mặt bằng đính kèm vào hợp đồng, vì việc sửa chữa này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của Tòa nhà và sai với thiết kế được phê duyệt và giấy phép xây dựng.

- Công ty cổ phần Bất động sản B đã thanh toán một khoản tiền lãi là 49.074.148 (Bốn mươi chín triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn một trăm bốn mươi tám) đồng tính trên khoản tiền thanh toán trực tiếp cho khoảng thời gian từ ngày bàn giao cho đến ngày 05/12/2018;

- Một trong những biện pháp mà Công ty cổ phần Bất động sản B đề nghị khắc phục sự nhầm lẫn trong việc đính kèm sơ đồ mặt bằng căn hộ vào hợp đồng là thay thế căn hộ theo hợp đồng bằng một căn hộ khác cùng loại và có cùng thiết kế và có sơ đồ mặt bằng giống với sơ đồ mặt bằng căn hộ đính kèm vào Hợp đồng tại tầng 14. Nếu phía nguyên đơn chấp nhận biện pháp khắc phục này thì việc thiệt hại do không cho thuê được căn hộ sẽ không xảy ra.

Trong quá trình thương lượng, phía bị đơn cũng đã thể hiện thiện chí là bàn giao căn hộ H-12-04 thực tế là loại căn hộ 02 chìa khóa (có giá trị cao hơn khoảng 300 triệu đến 500 triệu đồng so với căn hộ 01 chìa khóa) cho bà N và

không thu thêm bất cứ khoản tiền nào để khắc phục hậu quả nhưng phía bà N, ông S không đồng ý.

Do đó, đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H là vô hiệu, đề nghị Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Nghị quyết 01/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đồng thời yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 49.074.148 đồng là khoản tiền lãi bị đơn đã hỗ trợ cho nguyên đơn tính cho khoản thời gian kể từ ngày bàn giao căn hộ đến ngày 05/12/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức S có ông Nguyễn Quốc Trà người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Số tiền bà N ký hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H là của hai vợ chồng, ông S thống nhất với ý kiến của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (có bà Nguyễn Ngọc Xuân N) trình bày:

Trường hợp Tòa xem xét hủy hoặc tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà N với Công ty cổ phần Bất động sản B thì đề nghị tòa xem xét yêu cầu độc lập của ngân hàng và giải quyết theo yêu cầu của ngân hàng tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 19/02/2020 đã nộp cho Tòa: Buộc bà N, ông S phải tất toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD;

Buộc bà N và ông S thanh toán cho ngân hàng số tiền (tính đến ngày 05/6/2020) là:

Nợ gốc: 4.041.470.090 đồng.

Lãi: 12.244.185 đồng.

Tổng nợ: 4.053.714.275 đồng.

Buộc bà N và ông S thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD ký ngày 17/11/2017, kể từ ngày 06/6/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Đề nghị Công ty cổ phần Bất động sản B thực hiện chuyển khoản lại số tiền hoàn trả/bồi thường cho bà N, ông S vào tài khoản chỉ định của bà N được mở tại Techcombank theo các thỏa thuận của các bên tại Văn bản thỏa thuận về việc quản lý và xử lý tài sản hình thành từ vốn vay ký ngày 23/11/2017 để cân trừ nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N và ông Nguyễn Đức S: về việc yêu cầu Công ty cổ phần Bất động sản B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H ngày 03/10/2017 và yêu cầu phía bị đơn bồi thường tổng số tiền là 2.308.825.185 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu Công ty cổ phần Bất động sản B: tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H ngày 03/10/2017 ký kết giữa bà Trương Thị N và Công ty cổ phần Bất động sản B vô hiệu do bị nhầm lẫn.

Xác định giá trị thực tế của căn hộ H-12.04 tòa tháp T2 (Hawaii) có giá tương đương 6.368.494.731 đồng.

Công ty cổ phần Bất động sản B phải bồi thường cho bà N, ông S số tiền chênh lệch giữa giá trị thực tế với giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H là 101.816.068 đồng.

Công ty cổ phần Bất động sản B phải hoàn trả cho bà N, ông S số tiền là 4.259.075.941 đồng.

Tổng cộng Công ty cổ phần Bất động sản B phải trả cho bà N, ông S số tiền: 4.360.892.009 đồng (bốn tỷ hai trăm năm mươi chín triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi một đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K:

Chấm dứt Hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD ký ngày 17/11/2017 và Hợp đồng thế chấp số TCU20172702/HĐTC ngày 23/11/2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và bà Trương Thị N, ông Nguyễn Đức S.

Buộc bà N, ông S phải tất toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, thanh toán cho ngân hàng số tiền (tính đến ngày 20/10/2020) là: 3.997.068.860 đồng (ba tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu không trăm sáu mươi tám ngàn tám trăm sáu mươi đồng), trong đó: nợ gốc là 3.964.126.090 đồng và nợ lãi là 32.942.770 đồng; bà N và ông S tiếp tục phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD kể từ ngày 21/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Buộc Công ty cổ phần Bất động sản B thực hiện chuyển khoản số tiền là 4.259.075.941 đồng (bốn tỷ hai trăm năm mươi chín triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi một đồng) phải trả cho bà N, ông S vào tài khoản chỉ định của bà N được mở tại Techcombank, tài khoản số: 10220080280112 theo thỏa thuận của các bên tại Văn bản thỏa thuận về việc quản lý và xử lý tài sản hình thành từ vốn vay ký ngày 23/11/2017.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Bà Trương Thị N và ông Nguyễn Đức S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 190.117.881 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo 02 biên lai số AA/2017/0016070 ngày 01/3/2019 và biên lai số AA/2017/0016071 ngày 01/3/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (tổng cộng là 67.847.760 đồng); bà N, ông S còn phải nộp số tiền án phí chênh lệch là 122.270.121 đồng (một trăm hai mươi hai triệu hai trăm bảy mươi ngàn một trăm hai mươi một đồng).

- Công ty cổ phần Bất động sản B phải chịu án phí là 101.816.068 đồng (một trăm lẻ một triệu tám trăm mười sáu ngàn không trăm sáu mươi tám đồng). Công ty cổ phần Bất động sản B chưa nộp án phí.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.073.758 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi tám đồng) theo biên lai số AA/2018/0027384 ngày 26/02/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn là bà Trương Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

- Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H ngày 03 tháng 10 năm 2017 giữa Công ty cổ phần Bất động sản B với bà Trương Thị N (theo phụ lục 07 ngày ký 11/3/2021 về điều chỉnh sơ đồ mặt bằng căn hộ theo đúng hiện trạng căn hộ 02 chìa khóa và điều chỉnh tiền độ thanh toán).

- Công ty cổ phần Bất động sản B có trách nhiệm gửi thông báo bàn giao căn hộ cho bà Trương Thị N, ông Nguyễn Đức S vào ngày 12/3/2021.

- Công ty cổ phần Bất động sản B đồng ý hỗ trợ 01 chỗ để xe ô tô tại tòa tháp Hawaii trị giá 500.000.000 đồng cho bà Trương Thị N và bà N đồng ý ký kết toàn bộ các hồ sơ liên quan đến hợp đồng thuê chỗ để xe ô tô này.

- Ngân hàng TMCP Krút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc buộc bà N, ông S phải tất toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD ngày 17/11/2017; Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, bà Trương Thị N, ông Nguyễn Đức S và Công ty cổ phần Bất động sản B đồng ý tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD ký ngày 17/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172701 ngày 17/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172701 ngày 25/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172702 ngày 26/7/2018; Hợp đồng thế chấp số TCU20172702/HĐTC ngày 23/11/2017; Văn bản thỏa thuận về việc quản lý và

xử lý tài sản hình thành từ vốn vay ký ngày 23/11/2017. Các bên được quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

- Về án phí sơ thẩm: Đề nghị Tòa án xác định lại án phí dân sự sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc 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:

Về tố tụng: 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 nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo nội dung bản phát biểu tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể:

[1.1] Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H ngày 03 tháng 10 năm 2017 giữa Công ty cổ phần Bất động sản B với bà Trương Thị N (Theo phụ lục 07 ngày 11/3/2021 về điều chỉnh sơ đồ mặt bằng căn hộ theo đúng hiện trạng căn hộ 02 chìa khóa và điều chỉnh tiến độ thanh toán).

[1.2] Công ty cổ phần Bất động sản B có trách nhiệm gửi thông báo bàn giao căn hộ cho bà Trương Thị N, ông Nguyễn Đức S vào ngày 12/3/2021.

[1.3] Công ty cổ phần Bất động sản B đồng ý hỗ trợ 01 chỗ để xe ô tô tại tòa tháp Hawaii trị giá 500.000.000 đồng cho bà Trương Thị N và bà N đồng ý ký kết toàn bộ các hồ sơ liên quan đến hợp đồng thuê chỗ để xe ô tô này.

[1.4] Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc buộc bà N, ông S phải tất toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD ngày 17/11/2017. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, bà Trương Thị N, ông Nguyễn Đức S và Công ty cổ phần Bất động sản

B đồng ý tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD ký ngày 17/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172701 ngày 17/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172701 ngày 25/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172702 ngày 26/7/2018; Hợp đồng thế chấp số TCU20172702/HĐTC ngày 23/11/2017; Văn bản thỏa thuận về việc quản lý và xử lý tài sản hình thành từ vốn vay ký ngày 23/11/2017. Các bên được quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự chịu án phí theo nội dung thỏa thuận về việc giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào vào khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về 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;

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số: 76/2017-SPA-BTAP-SAL-H ngày 03 tháng 10 năm 2017 giữa Công ty cổ phần Bất động sản B với bà Trương Thị N (Theo phụ lục 07 ngày 11/3/2021 về điều chỉnh sơ đồ mặt bằng căn hộ theo đúng hiện trạng căn hộ 02 chìa khóa và điều chỉnh tiến độ thanh toán).

2.2. Công ty cổ phần Bất động sản B có trách nhiệm gửi thông báo bàn giao căn hộ cho bà Trương Thị N, ông Nguyễn Đức S vào ngày 11/3/2021 và hai bên giao nhận căn hộ vào ngày 12/3/2021.

2.3. Công ty cổ phần Bất động sản B đồng ý hỗ trợ 01 chỗ để xe ô tô tại tòa tháp Hawaii trị giá 500.000.000 đồng cho bà Trương Thị N và bà N đồng ý ký kết toàn bộ các hồ sơ liên quan đến hợp đồng thuê chỗ để xe ô tô này.

2.4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc buộc bà N, ông S phải tất toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD ngày 17/11/2017. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, bà Trương Thị N, ông Nguyễn Đức S và Công ty cổ phần Bất động sản B đồng ý tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số TCU20172701/HĐTD ký ngày 17/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172701 ngày 17/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172701 ngày 25/11/2017; Khế ước nhận nợ số TCU20172702 ngày 26/7/2018; Hợp đồng thế chấp số TCU20172702/HĐTC ngày 23/11/2017; Văn bản thỏa thuận về việc quản lý và xử lý tài sản hình thành từ vốn vay ký ngày 23/11/2017. Các bên được quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị N chịu 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà N đã nộp theo 02 biên lai số AA/2017/0016070 ngày 01/3/2019 và biên lai số AA/2017/0016071 ngày 01/3/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (tổng cộng là 67.847.760 đồng). Bà N được nhận lại số tiền án phí chênh lệch là 67.547.760 đồng (sáu mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn bảy trăm sáu mươi đồng).

Công ty cổ phần Bất động sản B chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.073.758 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi tám đồng) theo biên lai số AA/2018/0027384 ngày 26/02/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị N chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số AA/0028143 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú