

Bản án số: 442/2019/DS-PT
Ngày: 21/5/2019
V/v Tranh chấp đòi tiền 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 Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Bà Phạm Thị Kim.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Kiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2019, 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 160/DSPT ngày 26 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi tiền mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 15/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1037/2019/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Trương Ngọc T, sinh năm 1980

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Tr, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: TĐ, Phường 10, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Yến L, sinh năm: 1979; (có mặt)

Địa chỉ: NCT, phường NTB, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng AD.

Địa chỉ trụ sở: khu dân cư TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1988. (có mặt)

Địa chỉ: khu dân cư TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trương Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Tr và đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Yến L trình bày:

Ngày 11/04/2010 ông T, bà Tr ký Hợp đồng mua bán nhà số 65/HĐ-NPN với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng АД mua căn hộ C.208 thuộc tòa nhà Chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam có giá trị 2.196.695.039 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông T, bà Tr đã thanh toán đợt 1 của hợp đồng với số tiền 329.504.256 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng) theo Biên nhận thu tiền số 02/04 BN/2010-KH: CH-NPN ngày 14/04/2010. Trong quá trình thi công, Công ty АД đã dừng tiến độ thi công 1 thời gian dài từ năm 2010 đến năm 2015 mới bàn giao cho khách hàng, điều này đã làm ảnh hưởng đến nhu cầu mua căn hộ để ở. Đến ngày 23/12/2014 Công ty АД gửi quyết định thu hồi căn hộ số C.208 với lý do chậm thanh toán quá 30 ngày, nên Công ty АД có quyền bán căn hộ cho khách hàng thứ 3 và phải thanh toán lại cho ông T và bà Tr số tiền đã thanh toán cho Công ty АД theo căn cứ tại mục 3 Điều 7 của hợp đồng. Tuy nhiên Công ty АД đã trừ vào số tiền này những khoản chi phí không hợp lý như: Tiền lãi 23%/năm; Chi phí môi giới với Công ty Đất Ngọc 196.060.568 đồng, sự việc tranh chấp từ năm 2014 cho đến nay vẫn chưa được giải quyết. Nay ông T và bà Tr yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng АД trả cho ông T, bà Tr số tiền 329.504.256 đồng.

Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng АД có đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Bị đơn không đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 329.504.256 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn, Công ty АД chấp nhận trả số tiền còn lại sau khi trừ đi số tiền lãi quá hạn 196.654.730 đồng do ông T, bà Tr chậm thanh toán. Công ty АД đồng ý rút không tính lãi đợt 7 và đợt 8 và chi phí môi giới trả cho công ty Đất Ngọc theo bảng kê các khoản chi phí tính lãi quá hạn từ ngày 12/06/2010 đến ngày 30/11/2011.

Bản án sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 15/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh quyết định:

Căn cứ Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2016;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 97, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc T và bà Nguyễn Thi Kim Tr yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD trả số tiền ứng trước 329.504.256 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng) cho ông Trương Ngọc T và bà Nguyễn Thi Kim Tr.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD trả số tiền ứng trước 329.504.256 đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng) cho ông Trương Ngọc T và bà Nguyễn Thi Kim Tr ngay sau khi án có hiệu lực pháp Luật.

- Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.475.213 đồng (Mười sáu triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn, hai trăm mười ba đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Trương Ngọc T và bà Nguyễn Thi Kim Tr là 8.237.606 đồng (Tám triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, sáu trăm lẻ sáu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021130 ngày 07/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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.

Ngày 25/01/2019, bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng AD có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 15/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện huyện Bình Chánh. Lý do kháng cáo: Bản án không đúng với nội dung vụ án. Yêu cầu: Xem xét lại toàn bộ bản án do nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng nên bị đơn chỉ đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn sau khi trừ các chi phí hợp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ tranh chấp tại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, nhận định về sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện và không trái pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Giao dịch dân sự xác lập vào năm 2010 nên án sơ thẩm áp dụng quy định pháp luật của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là đúng với Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ tranh chấp tại vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật nên được công nhận.

[3] Án phí phúc thẩm do người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa Bản án sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 15/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

1. Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 65/HĐ-NPN ngày 11 tháng 4 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng ngày 09 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD với ông Trương Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Tr.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD phải trả lại cho ông Trương Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Tr số tiền 215.257.222 đồng, đây là số tiền ông Trương Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Tr đã đóng của Đợt 1 theo hợp đồng (329.504.256 đồng) sau khi trừ đi các khoản chi phí (114.247.034 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD chậm thực hiện trả số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm: Mỗi bên chịu 50%.

Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD chịu là 5.381.400 đồng; ông Trương Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim Tr liên đới chịu 5.381.400 đồng.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông Trương Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim Tr là 8.237.606 đồng (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021130 ngày 07/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh).

Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng AD phải chịu là 300.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Biên lai thu AA/2018/0006804 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận 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 yêu cầu 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 TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

Phạm Hồng Giảng