

Bản án số: 687/2020/DS-PT

Ngày: 21/7/2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sở hữu 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: Bà Đặng Mạnh Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Kim Phụng

Bà Nguyễn Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đình Đông Quân, Thư ký Tòa án - 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 tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2019 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: 2707/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6305/2020/QĐ-PT ngày 24/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Mai Xuân P, sinh năm 1974

Địa chỉ: 22/21/11 đường L, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: Phòng CNTT, Lầu 2, Hội sở Ngân hàng I, 97A đường N, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

1.2. Bà Đinh Thị Hải T, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Phòng 101B, Lô C1, chung cư X, Phường 12, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Mai Xuân P, sinh năm 1974 (Giấy ủy quyền số công chứng 010833, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2014 của Văn phòng Công chứng Tân Bình)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K

Hiện nay là Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ I (Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 24/12/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh)

Trụ sở: Lô 5, đường Đ, phường A, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Kim T, sinh năm 1955

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Hải C, sinh năm 1977; ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1987 (Giấy ủy quyền số 24.12.2/2018/GUQ ngày 24/12/2018)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TNHH I

Địa chỉ: 97A đường N, Phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H; chức vụ: Giám đốc trung tâm kinh doanh (Theo văn bản ủy quyền số 693/VB-BOE/2018 ngày 28/12/2018 của Tổng giám đốc Ngân hàng TNHH I).

4. Người kháng cáo: Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 5 năm 2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/3/2018, ngày 28/3/2018, ngày 08/5/2018, ngày 06/3/2019, ngày 22/3/2019 và ngày 10/4/2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Ông Mai Xuân P đồng thời ông P còn là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Đinh Thị Hải T trình bày:

Ngày 22/05/2013, Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T ký hợp đồng số OS11-A3-2C với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K (sau đây gọi tắt là công ty K), theo đó công ty K bán cho ông P và bà T căn hộ số A3-0202, diện tích 135,1m² thuộc khu Chung cư Imperia An Phú, địa chỉ Lô 5, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty K làm chủ đầu tư. Ngoài ra, kèm theo hợp đồng trên còn có phụ lục 1 - các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm của căn hộ; phụ lục 2 - cam kết và bảo mật thông tin; phụ lục 3 - kế hoạch thanh toán.

Ông P và bà T đã thanh toán cho công ty K số tiền 2.040.294.413 đồng, tương đương 50% giá trị hợp đồng, trong đó đặt cọc và chuyển khoản số tiền 1.150.000.000 (Một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng và Ngân hàng TNHH I giải ngân số tiền 890.294.413 (Tám trăm chín mươi triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm mười ba) đồng. Do khả năng tài chính có giới hạn nên để

thanh toán tiền mua căn hộ, ông P và bà T thực hiện vay Ngân hàng TNHH I theo hợp đồng tín dụng số 63/0513/LTLr/1009271 ngày 22/5/2013 và hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 63/0513/HĐTC-QTS ngày 06/6/2013. Tuy nhiên sau khi lĩnh động giải ngân số tiền 890.294.413 đồng, Ngân hàng TNHH I không đồng ý tiếp tục giải ngân vì ông P được ngân hàng thông báo (không có văn bản) là người đại diện công ty K (ông Nguyễn Thế N) ký kết hợp đồng khi ông N không phải là người đại diện theo pháp luật của công ty. Do đó, ông P và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 là vô hiệu bởi các lý do:

1. Ông Nguyễn Thế N không có thẩm quyền ký kết hợp đồng vì ông N không phải là người đại diện theo pháp luật, không phải là Tổng Giám Đốc công ty tại thời điểm ký hợp đồng. Ông Ki Woo Sook là người đại diện theo pháp luật đã nghỉ việc từ ngày 01/1/2013 (Theo văn bản xác nhận ngày 07/7/2016 của ông Ki Woo Sook do nguyên đơn cung cấp và cũng phù hợp với ý kiến của ông Ki Woo Sook tại văn bản ngày 10/4/2018 do bị đơn cung cấp) nên văn bản ủy quyền ngày 09/01/2013 của ông Ki Woo Sook cho ông Nguyễn Thế N là không có giá trị, vi phạm điểm c Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 về việc nguyên đơn tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng.

2. Bị đơn vi phạm điều cấm của pháp luật theo điều 128, Điều 6, Điều 132 của Bộ luật dân sự 2005, khi đã không trung thực, lừa dối nguyên đơn về vai trò người đại diện theo pháp luật và chức vụ của ông Nguyễn Thế N.

3. Căn cứ Điều 145 khoản 2 Bộ luật dân sự 2005, nguyên đơn thực hiện quyền đơn phương chấm dứt thực hiện và hủy bỏ giao dịch mua bán căn hộ A3-0202, chung cư Imperia An Phú thể hiện thông qua việc không ký nhận bàn giao căn hộ, gửi tới Công ty Imperia các văn bản ngày 30/08/2013, 18/09/2013 và 01/10/2013 về việc “Hợp đồng mua bán căn hộ A3-0202 không đầy đủ pháp lý và tạm dừng nghĩa vụ thanh toán của bên B” dẫn đến việc không thanh toán các đợt thanh toán tiếp theo của hợp đồng OS11-A3-2C và nộp đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại tại Tòa án.

4. Công ty đã vi phạm quy định tại luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và nghị định số 71/2010/NĐ-CP khi quá trình mua bán căn hộ không thông qua sàn giao dịch bất động sản. Quá trình mua bán căn hộ nguyên đơn chỉ làm việc với bà Nguyễn Thới Thanh Nhân là nhân viên kinh doanh của Công ty, không phải là nhân viên sàn giao dịch vì không có tên trong danh sách nhân viên sàn giao dịch căn cứ theo công văn số 10703/SXD-PTN ngày 20 tháng 11 năm 2009 của Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ quá trình mua bán diễn ra tại sảnh A2 chung cư Imperia, chứ không phải là địa chỉ 117/9 đường Vườn Chuối, Phường 4, Quận 3 là địa chỉ của sàn giao dịch. Việc mua bán căn hộ không thông qua nhân viên của sàn giao dịch bất động sản và không thực hiện tại địa chỉ đăng ký của sàn giao dịch bất động sản là việc mua bán căn hộ không thông qua sàn giao dịch bất động sản như luật quy định.

5. Giám đốc sàn giao dịch bất động sản K là ông Cao Thanh Hoàng ký Giấy xác nhận số 218/QĐ-SGD ngày 22 tháng 5 năm 2013 về việc mua bán căn hộ A3 - 0202 thông qua sàn giao dịch bất động sản công ty K, trong khi ông Cao Thanh Hoàng đã nghỉ việc 14 tháng, được Bảo Hiểm Xã Hội Tp.HCM xác nhận bằng văn bản số 29/BHXXH-QLT ngày 19 tháng 7 năm 2016. Công ty đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

6. Công ty đã vi phạm các điều luật mà chính phủ quy định về hình thức giao kết hợp đồng và về quy định pháp luật phải đăng ký hợp đồng theo mẫu và điều kiện giao dịch chung đối với dự án Imperia An Phú.

Do hợp đồng OS11-A3-2C vô hiệu nên nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.040.294.413 đồng và bồi thường thiệt hại tiền lãi tính trên số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn, tạm tính đến ngày 10/4/2019 là 1.044.534.895 đồng.

- Yêu cầu bị đơn bồi thường tổn thất tinh thần cho bị đơn do phải chịu đựng sự lừa dối, chiếm đoạt tài sản, xáo trộn cuộc sống gia đình mà công ty gây ra cho hai vợ chồng nguyên đơn trong suốt thời gian qua, căn cứ vào Điều 609 khoản 2 Bộ luật dân sự 2005 tính trên lương tối thiểu vùng I của lao động có đào tạo nghề tại Nghị định 141/2017/NĐ-CP ngày 07/12/2017 là 4.258.600 đồng x 2 người x 30 tháng là 255.516.000 đồng.

- Yêu cầu bị đơn bồi thường về thời gian, công sức mà nguyên đơn phải bỏ ra để tìm kiếm điều tra thông tin, viết đơn để theo đuổi vụ kiện để lấy lại số tiền bị chiếm đoạt trái phép. Bình quân 1 ngày nguyên đơn mất 30 phút để nghiên cứu tài liệu, suy nghĩ giải pháp, viết đơn, lập công thức tính toán, đi liên hệ giải quyết vụ việc. Tính từ ngày bàn giao căn hộ bất thành 29/5/2013 cho tới ngày bản án có hiệu lực pháp luật, tạm tính tới ngày 10/4/2019 là 2.143 ngày. Với mức lương của nguyên đơn Mai Xuân Phú là 28.000.000 đồng/ tháng, nguyên đơn yêu cầu công ty bồi thường: $(30 \text{ phút} \times 2.143 \text{ ngày}) / 60 \times 28.000.000 \text{ đồng} / 22 \text{ ngày} / 8 \text{ h} = 170.465.909 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, ông P và bà T yêu cầu công ty K phải trả số tiền tạm tính đến ngày 10/04/2019 là 3.510.811.190 đồng (ba tỷ năm trăm mười triệu tám trăm mười một ngàn một trăm chín mươi đồng).

Nguyên đơn không chấp nhận tất cả những yêu cầu phản tố của bị đơn: Phạt bồi thường vi phạm thanh toán hợp đồng vì hợp đồng vô hiệu toàn phần, yêu cầu nguyên đơn bàn giao lại căn hộ cũng như trang thiết bị kèm theo như Biên bản bàn giao căn hộ ngày 29/5/2013 trong khi nguyên đơn chưa bao giờ nhận.

Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I có bà Lê Thị Hải C, ông Nguyễn Trường S là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bị đơn xác nhận giữa nguyên đơn ông P bà T và bị đơn công ty K (hiện nay là Công ty TNHH I) có giao kết Hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C đối với căn hộ số A3-0202 thuộc dự án Imperia An Phú tại Lô 05, Đường Đông Tây 01, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng mua bán được ký kết đúng quy định pháp luật. Ông Nguyễn Thế Nhiên là người đại diện của bị đơn theo Văn bản ủy quyền ký ngày 09/01/2013 trực tiếp giao kết Hợp đồng với nguyên đơn. Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 143 Bộ Luật Dân sự 2005, Điều 55 Luật Doanh Nghiệp 2005, Điều 6 và Điều 21 của Điều lệ của công ty sửa đổi lần 03 (có hiệu lực tại thời điểm giao kết Hợp đồng), ông Ki Woo Sook hoàn toàn có thẩm quyền trực tiếp thực hiện hoặc ủy quyền cho một cá nhân khác đại diện và nhân danh mình thực hiện hoạt động quản lý và vận hành công ty. Do đó, có thể nhận định Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2013 của ông Ki Woo Seok cho ông Nguyễn Thế N là hoàn toàn hợp lệ. Việc ký Hợp đồng đã được Hội đồng thành viên của Công ty thông qua bằng Biên bản họp số IVK/EXCOM/MEETING/11-2013 ngày 14/5/2013, ngày 20/6/2013. Chủ thể tham gia quan hệ pháp luật trong Hợp đồng với nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K (nay đã được đổi tên thành Công ty TNHH I), là một tổ chức có tư cách pháp nhân đầy đủ, không phải là cá nhân ông Nguyễn Thế N hay ông Ki Woo Sook. Ông Nguyễn Thế N đã nhân danh Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K giao kết Hợp đồng với Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T. Phía bị đơn hoàn toàn đồng ý và công nhận tính hiệu lực của Hợp đồng mà trước đây ông N đại diện bị đơn ký kết với nguyên đơn. Hợp đồng đã được giao kết hoàn toàn tự nguyện giữa các bên có đủ năng lực và thẩm quyền giao dịch, với mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 122 Bộ Luật Dân Sự 2005, có thể khẳng định đây là một giao dịch dân sự hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật và Hợp đồng nêu trên là hợp lệ, có hiệu lực pháp lý để thực hiện. Với việc Hợp đồng có đầy đủ hiệu lực như nêu trên, các yêu cầu về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là không có cơ sở. Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Có thể nhận thấy nguyên đơn hoàn toàn không có thiện chí cũng như khả năng tài chính để tiếp tục thực hiện Hợp đồng, liên tiếp thực hiện những hành vi vi phạm nghĩa vụ cơ bản của Hợp đồng, gây phương hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vậy nên, bị đơn có yêu cầu phản tố:

1. Yêu cầu Tòa án Tuyên bố chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/05/2013 đối với căn hộ A3-0202 thuộc dự án Imperia An Phú tại Lô 05, đường Đông Tây 01, phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh ký giữa nguyên đơn và bị đơn với lý do nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cơ bản thanh toán theo Hợp đồng;

2. Áp dụng quy định tại Điều 5.2 của Hợp đồng yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tiền phạt chấm dứt Hợp đồng với số tiền tương đương với 20% Giá trị Căn hộ là 745.617.200 VND (*Bằng chữ: Bảy trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm mười bảy ngàn, hai trăm đồng*). Nguyên đơn đã thanh toán cho

bị đơn số tiền là 2.040.294.413 VND (*Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm bốn mươi triệu, hai trăm chín mươi bốn ngàn, bốn trăm mười ba đồng*). Vậy nên, trong trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt theo yêu cầu trên, bị đơn sẽ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận sau khi khấu trừ khoản tiền phạt là 745.617.200 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm mười bảy ngàn, hai trăm đồng*). Số tiền bị đơn sẽ hoàn trả cho nguyên đơn là 1.294.677.213 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm bảy mươi bảy ngàn, hai trăm mười ba đồng*). Đồng thời, yêu cầu nguyên đơn phải bàn giao lại Căn hộ cho bị đơn cùng tất cả các vật dụng, trang, thiết bị đã nhận, bao gồm: Khóa cửa kỹ thuật số, chìa khóa, thẻ từ, chìa khóa phòng ngủ, chìa khóa phòng phơi giặt, bộ điều khiển máy lạnh, điều khiển màn hình AV bếp với số lượng như khi nhận bàn giao cũng như chấm dứt mọi quyền lợi phát sinh từ Căn hộ này tính từ ngày phán quyết của Tòa án về việc Hợp đồng bị chấm dứt có hiệu lực.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TNHH I có ông Nguyễn Mạnh H là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt ngày 31/5/2019 trình bày: Nội dung liên quan đến vụ án và các tài liệu, chứng cứ có liên quan Ngân hàng TNHH I đã cung cấp theo các văn bản ngày 25/02/2019 và 02/4/2019. Ngân hàng xin giữ nguyên những nội dung này trong suốt thời gian tố tụng của vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác. Ngân hàng đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, phiên họp và xét xử của Tòa án.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 01/10/2019, Tòa án nhân dân quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 là vô hiệu và buộc công ty Imperia phải hoàn trả số tiền 2.040.294.413 đồng; bồi thường thiệt hại về tiền lãi và tổn thất tinh thần, tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 10/04/2019 là 3.510.811.190 đồng (Ba tỷ năm trăm mười triệu tám trăm mười một nghìn một trăm chín mươi đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I:

2.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I với Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T.

2.2 Buộc Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T phải thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 745.617.200 đồng. Số tiền này được căn trừ vào số tiền 2.040.294.413 đồng mà ông P, bà T đã thanh toán, Công ty TNHH I phải hoàn trả cho ông P, bà T số tiền 1.294.677.213 đồng (Một tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm mười ba đồng).

2.3 Buộc Ông Mai Xuân P, Bà Đinh Thị Hải T phải bàn giao lại căn hộ A3-0202 và các trang thiết bị đã nhận gồm: Khóa cửa kỹ thuật số 01 bộ kèm chìa

khóa 03 cái; thẻ từ 4 cái, bộ điều khiển máy lạnh 5 cái, điều khiển màn hình A/V bếp 01 cái, theo như phụ lục hợp đồng và biên bản bàn giao căn hộ ngày 29/5/2013. Chấm dứt mọi quyền lợi ông P và bà T phát sinh từ căn hộ này. Công ty Imperia có quyền nhận lại căn hộ để thực hiện quyền sở hữu đối với căn hộ.

Các bên thi hành tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I yêu cầu ông P, bà T thanh toán tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/10/2019, Ông Mai Xuân P, Bà Đình Thị Hải T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

Các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Chấm dứt hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I với Ông Mai Xuân P và Bà Đình Thị Hải T

Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.040.000.000 (hai tỷ không trăm bốn mươi triệu) đồng và hỗ trợ cho Ông Mai Xuân P và Bà Đình Thị Hải T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu đồng). Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I có trách nhiệm giao cho ông P, bà T số tiền 2.340.000.000 (hai tỷ ba trăm bốn mươi triệu) đồng. Ông P, bà T bàn giao lại căn hộ A3- 0202 cho công ty. Thời hạn giao tiền và giao nhà được thực hiện vào ngày 30/7/2020.

Đến hạn thanh toán số tiền trên mà Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I không thanh toán cho ông P, bà T số tiền nêu trên thì phía Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I tự nguyện chịu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên nguyên đơn và bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ngày 01/10/2019, Tòa án nhân dân quận 2 tiến hành xét xử và tuyên án. Ngày 14/10/2019, nguyên đơn Ông Mai Xuân P, Bà Đinh Thị Hải T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận 2 và đã nộp tiền tạm ứng án phí. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 272; Khoản 1 Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn, đơn kháng cáo là hợp lệ.

[2] Về nội dung :

Xét thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận, cụ thể sự thỏa thuận như sau:

Chấm dứt hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I với Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T

Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.040.000.000 (hai tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) và hỗ trợ cho Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu đồng). Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I có trách nhiệm giao cho ông P, bà T số tiền 2.340.000.000 (hai tỷ ba trăm bốn mươi triệu) đồng. Ông P, bà T bàn giao lại căn hộ A3- 0202 cho công ty. Thời hạn giao tiền và giao nhà được thực hiện vào ngày 30/7/2020.

Đến hạn thanh toán số tiền trên mà Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I không thanh toán cho ông P, bà T số tiền nêu trên thì phía Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I tự nguyện chịu 78.800.000 (bảy tám triệu tám trăm ngàn đồng), nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T.

Sửa bản án sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 - Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấm dứt hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I với Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T.

2. Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.040.000.000 (hai tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) và hỗ trợ cho Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu đồng). Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I có trách nhiệm giao cho ông P, bà T số tiền 2.340.000.000 (hai tỷ ba trăm bốn mươi triệu đồng). Ông P, bà T bàn giao lại căn hộ A3- 0202 cho Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I. Thời hạn giao tiền và giao nhà được thực hiện vào ngày 30/7/2020.

Tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

Đến hạn thanh toán số tiền trên mà Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I không thanh toán cho ông P, bà T số tiền nêu trên thì phía Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I phải chịu 78.800.000 (bảy tám triệu tám trăm ngàn) đồng. Cấn trừ vào số tiền 26.342.096 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2011/04749 ngày 06/11/2014 và số tiền 17.896.315 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí số AC/2012/04337 ngày 08/4/2016 của Chi cục thi hành án

dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ K hiện nay là Công ty TNHH I phải nộp thêm số tiền án phí là 34.561.589 đồng (ba tư triệu năm trăm sáu một ngàn, năm trăm tám mươi chín đồng). Nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông P, bà T số tiền tạm ứng án phí 36.402.944 đồng do Ông Mai Xuân P đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2011/04235 ngày 27/5/2014 và 32.627.404 đồng Ông Mai Xuân P, Bà Đinh Thị Hải T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0015015 ngày 30/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mai Xuân P và Bà Đinh Thị Hải T không phải chịu án phí, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông P, bà T 300.000 theo biên lai thu số AA/2017/0016936 ngày 15/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP HCM;
- Tòa án nhân dân quận 2;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (25).

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

Đặng Mạnh Đoàn Trang