

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 47/2024/DS-PT

Ngày: 16-01-2024

V/v: tranh chấp đòi tiền nợ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy

Các Thẩm phán:

1/ Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2/ Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm Sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 493/2023/DS-PT ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 227/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5208/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 16005/2023/QĐ-PT ngày 30/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 16195/2023/QĐ-PT ngày 19/12/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc A. Địa chỉ: số 3/11 đường Đ, Phường B, quận N, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Quốc S. Địa chỉ: 60A Đường H, phường B, thành phố T, Thành phố H. (Giấy ủy quyền ngày 13/3/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Trọng H – Công ty Luật TNHH V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H

Bị đơn. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T. Địa chỉ: Lầu 46 Tòa nhà B, số 2 đường T, phường N, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ái L, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 87C3, đường H, Phường H, Quận M, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 17/7/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Đình Quốc S là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/06/2021, ông Nguyễn Quốc A và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T ký Văn bản thỏa thuận số T-26 2021/VBTT/TN-NQA cùng Phụ lục Hợp đồng 01.

Theo đó, ông Nguyễn Quốc A đã thực hiện thanh toán cho Công ty T số tiền là 1.375.106.600 đồng được gọi là "Tiền giữ chỗ" để mua bất động sản trong dự án "Khu dân cư Đ" (tên thương hiệu là "T Residence"), mã sản phẩm bất động sản là T-26 tại phường C, thành phố T, tỉnh B.

Tuy nhiên đến tháng 06/2022, Công ty T không tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản với lý do bất động sản chưa đủ điều kiện giao dịch theo quy định. Trên cơ sở Mục 2.1.3.b của Điều 2 Văn bản thỏa thuận, ngày 16/06/2022 ông Nguyễn Quốc A và phía Công ty T đã ký kết Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận. Theo Mục 2 của Biên bản thanh lý, các bên thống nhất quyết toán nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc thanh lý Văn bản thỏa thuận như sau:

Tổng số tiền ông Nguyễn Quốc A đã thanh toán cho Công ty T tính đến thời điểm ký Biên bản thanh lý là 1.375.106.600 đồng. Số tiền phạt Công ty T phải trả cho ông Nguyễn Quốc A là 206.265.990 đồng. Tổng số tiền mà phía Công ty T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc A là: 1.375.106.600 đồng + 206.265.990 đồng = 1.581.372.590 đồng.

Mục 3 Biên bản thanh lý trên ghi nhận:

“Trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày các bên ký kết Biên bản thanh lý này và Bên B đã hoàn trả lại cho Bên A toàn bộ hồ sơ nêu tại mục 1 của Biên bản thanh lý. Bên A sẽ hoàn lại cho Bên B số tiền nêu tại Mục 2 nêu trên...”

Theo đó, thời hạn Công ty T buộc phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc A số tiền 1.581.372.590 đồng chậm nhất là đến ngày 16/09/2022. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty T vẫn không hoàn trả lại số tiền này cho ông Nguyễn Quốc A. Ông Nguyễn Quốc A đã nhiều lần liên hệ nhưng Công ty T vẫn hứa hẹn và cố tình lẩn tránh không thực hiện đúng nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông Anh, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quốc A.

Ngoài ra, theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 thì Công ty T có trách nhiệm thanh ngoài số tiền 1.581.372.590 đồng cho ông Nguyễn Quốc A thì Công ty T cần phải trả cho ông Nguyễn Quốc A số tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả theo Biên bản thanh lý cho đến nay. Số tiền lãi chậm trả tạm tính từ 17/09/2022

đến ngày 16/5/2023 là: 1.581.372.590 đồng x 08 tháng x 10%/năm 105.424.834 đồng.

Do đó, để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, ông Nguyễn Quốc A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết;

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc A số tiền theo Biên bản thanh lý ngày 16/6/2022 là: 1.581.372.590 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T thanh toán số tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 17/9/2022 đến ngày 16/5/2023 là: 105.424.834 đồng. Tổng số tiền tạm tính Công ty T phải trả cho ông Nguyễn Quốc A là: 1.581.372.590 đồng + 105.424.834 đồng = 1.686.797.424 đồng.

Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T trả ngay số nợ sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Xin thay đổi thời gian tính lãi từ ngày 17/9/2022 sang ngày 22/10/2022 theo mục 3 Biên bản thanh lý (90 ngày làm việc) đến thời điểm xét xử (ngày 18/7/2023) với số tiền là: 1.581.372.590 đồng x 10%/năm (0,83%/tháng) x 9 tháng (270 ngày) 118.128.532 đồng. Giữ nguyên các yêu cầu khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L tại phiên hòa giải ngày 02/6/2023 trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Đ theo Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 27/1/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Đ, phường C, thành phố T, tỉnh B.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận số T-26/2021/VBTT/TN-NQA ngày 01/06/2021 cùng phụ lục đính kèm giữa Công ty T và ông Nguyễn Quốc A về việc đăng ký quyền ưu tiên mua Bất động sản tại Dự án sau khi Dự án đủ điều kiện mở bán. Do việc quá thời gian 12 tháng kể từ ngày ký Văn bản thỏa thuận mà Hợp đồng mua bán chưa được ký kết cùng với đề nghị thanh lý hợp đồng của ông Nguyễn Quốc A. Ngày 16/06/2022, Công ty T và ông Nguyễn Quốc A đã ký Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận nêu trên. Theo đó Công ty T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc A số tiền là 1.581.372.590 đồng (bao gồm số tiền mà ông Nguyễn Quốc A đã thanh toán tính đến thời điểm ký kết Biên bản thanh lý là: 1.375.106.600 đồng và số tiền phạt Công ty T phải trả cho ông Nguyễn Quốc A là 206.265.990 đồng). Thời hạn hoàn trả tiền trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Biên bản thanh lý. Tuy nhiên, trong bối cảnh nền kinh tế vẫn cần nhiều thời gian để phục hồi sau hậu quả của đại dịch COVID-19, thì việc các Ngân hàng vẫn đang thắt chặt tín dụng cho vay đầu tư kinh doanh bất động sản cùng với việc siết chặt hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp của Bộ Tài chính đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc huy động vốn của các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất

động sản. Công ty T cũng không ngoại lệ. Công ty hiện đang gặp nhiều khó khăn trong việc thu xếp dòng tiền để thực hiện các cam kết. Đồng thời, Công ty mới thực hiện việc thay đổi người đại diện, công việc phải thực hiện còn nhiều nên Công ty cần thời gian thu xếp mới có thể thanh toán số nợ còn tồn đọng. Công ty đề nghị nguyên đơn hỗ trợ gia hạn cho Công ty thời hạn đến hết tháng 9/2023, Công ty sẽ thanh toán dứt điểm số tiền còn nợ theo biên bản thanh lý ngày 16/6/2022 là 1.581.372.590 đồng cho nguyên đơn, không đồng ý thanh toán tiền lãi chậm trả.

Tại phiên tòa, bà Phan Hồng Mỹ Phương là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận đồng ý thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn. Tuy nhiên do tình hình hoạt động kinh doanh còn khó khăn cần phải thu xếp các dòng tiền để thực hiện các cam kết nên bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn được trả số tiền trên làm 03 lần, mỗi 06 tháng/lần (18 tháng).

Đối với tiền lãi nguyên đơn yêu cầu, bị đơn không đồng ý với mức lãi suất nguyên đơn đưa ra chỉ đồng ý thanh toán với mức lãi suất 7% theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm của ông Nguyễn Quốc A tại Ngân hàng MB Bank. Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét đình chỉ giải quyết vụ án vì căn cứ điều 6.6 Văn bản thỏa thuận số T-26/2021/VBTT/TN-NQA ngày 01/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận giải quyết tranh chấp tại Trung tâm Trọng tài Thương mại nên căn cứ Điều 6, Điều 43 Luật Trọng tài thương mại 2010 vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2020/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận ngày 16/6/2022 cho ông Nguyễn Quốc A là 1.581.372.590 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 22/10/2022 đến ngày 18/7/2022 là 118.128.532 đồng. Tổng cộng là 1.699.501.122 đồng.

2. Thời hạn thanh toán: Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 08/8/2023 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất Động sản T, có đơn kháng cáo vì cho rằng Tòa cấp sơ thẩm áp dụng chưa đúng quy định của pháp luật trong việc xác định thẩm quyền giải quyết vụ án khi các bên có thỏa thuận trọng tài và chưa áp dụng đúng căn cứ tính lãi chậm thanh toán nên yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bà Nguyễn Thị Ái L đại diện cho bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Đình Quốc S là người đại diện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn kháng cáo theo qui định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn đề nghị Tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Xét thấy, tại Văn bản thỏa thuận và phụ lục 01 đã ký ngày 01/6/2021 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Quốc A (Bên A) và bên bán là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất Động Sản T (Bên B) là Chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Đ, theo đó ông Anh sẽ được mua bất động sản khi bất động sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật là căn nhà phố liên kế (mã căn T-26) tại phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương với tổng giá trị bất động sản là 7.631.841.630 đồng, phía ông Anh đã giao cho bên Công ty một khoản tiền giữ chỗ là 1.357.106.600 đồng để đảm bảo cho việc đồng ý mua khi bất động sản của bên chủ đầu tư đủ điều kiện mở bán. Nhưng sau đó quá thời hạn thỏa thuận về thời gian dự kiến ký hợp đồng do bên Công ty T chưa đủ điều kiện giao dịch nên ngày 16/6/2022 giữa ông Anh và Công ty T đã ký Biên bản thanh lý biên bản thỏa thuận. Hai bên thống nhất bên A có nghĩa vụ hoàn trả cho bên B 1.581.372.590 đồng (trong đó số tiền giữ chỗ là 1.357.106.600 đồng+ tiền phạt là 206.265.990 đồng) trả trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày các bên ký biên bản thanh lý.

Như vậy, cho thấy các bên đã thống nhất Văn bản thỏa thuận ngày 01/6/2021 đã hết hiệu lực kể từ thời điểm các bên ký biên bản thanh lý này. Quá hạn thanh toán theo thỏa thuận trong Biên bản thanh lý nhưng phía Công ty T không hoàn trả số tiền giữ chỗ và tiền phạt như các bên đã thống nhất nên ông

Anh khởi kiện yêu cầu buộc công ty hoàn trả số tiền trên cùng lãi suất phát sinh và được Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ đúng pháp luật.

Xét thấy, phía bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật chưa đúng quy định của pháp luật trong việc xác định thẩm quyền giải quyết vụ án khi các bên có thỏa thuận trọng tài và chưa áp dụng đúng căn cứ tính lãi là không có cơ sở chấp nhận. Như đã phân tích nêu trên, Văn bản thỏa thuận ngày 01/6/2021 không còn hiệu lực kể từ thời điểm ngày 16/6/2022 khi các bên ký Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận ngày 01/6/2021 nên việc các bên thỏa thuận Trọng tài giải quyết trong Văn bản thỏa thuận đương nhiên không còn hiệu lực.

Về việc tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ Tòa cấp sơ thẩm

Xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định mức lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 20%/năm nhưng do nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn mức lãi suất 10%/năm đối với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền và Tòa cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có lợi cho phía bị đơn.

Từ phân tích nêu trên, xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 298, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất Động Sản T về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận ngày 16/6/2022 cho ông Nguyễn Quốc A là 1.581.372.590 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 22/10/2022 đến ngày 18/7/2022 là 118.128.532 đồng. Tổng cộng là 1.699.501.122 đồng.

Thời hạn thanh toán: Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất Động Sản T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 62.985.034 đồng.

Ông Nguyễn Quốc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Quốc A số tiền tạm ứng án phí 30.376.967 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0018338 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0043937 ngày 10/8/2023 do Chi Cục thi hành án dân sự Quận M lập.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TAND Cấp cao tại TPH;
- VKSND Cấp cao tại TPH;
- VKSND TPH;
- TAND Quận M;
- Chi cục THADS Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy