

Bản án số: **722/2017/KDTM-PT**  
Ngày 09-8-2017  
V/v tranh chấp 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:* Bà **Bùi Ngọc Anh**  
*Các Thẩm phán:* Bà **Hà Thanh Thủy**  
Ông **Đỗ Đức Vân Hồng**

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà **Trần Thị Thúy Ái**

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà **Hồ Thị Kim Oanh**

Trong các ngày 28 tháng 6; ngày 20 tháng 7; ngày 04 tháng 8 và ngày 09 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2017/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/KDTM-ST ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 416/2017/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ**

Địa chỉ: 130 đường P, Phường P1, quận P2, TP.Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn H, sinh năm 1962

Địa chỉ: 440/10 đường K, Phường K1, Q. K2, TP.Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2017).

*Có mặt*

**Bị đơn: Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD**

Địa chỉ: 101 đường C, Khu phố C1, phường C2, quận C3, TP.Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc H, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số 01 Đường 990, phường X, Quận X1, TP.Hồ Chí Minh *Có mặt*

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

**Ông Trần Quang L**, sinh năm 1975

Địa chỉ: 23A đường S, Khóm S1, Phường S2, TP.Bạc Liêu

*Có đơn xin vắng mặt ngày 05-11-2016*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

### I- Nguyên đơn lời trình bày:

Ngày 01-12-2006, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng Đ) và Công ty TD – SUNCO, hiện nay là Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD (gọi tắt là Công ty TD) ký hợp đồng số D38/BL-2006, với nội dung: Công ty TD cam kết chuyển nhượng cho Ngân hàng Đ căn nhà số D38 Lô D thuộc Trung tâm Thương mại Bạc Liêu, có diện tích xây dựng là 170 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng là 564 m<sup>2</sup>, tổng giá trị của hợp đồng là 360 lượng vàng SJC, Ngân hàng Đ sẽ thanh toán cho Công ty TD trong 5 đợt:

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng, đặt cọc 120 lượng vàng SJC;

Đợt 2: Sau khi thi công đổ bê tông tầng sàn thứ nhất thanh toán 100 lượng vàng SJC;

Đợt 3: Sau khi thi công xong phần mái thanh toán 100 lượng vàng SJC;

Đợt 4: Trước khi giao nhận nhà thanh toán 30 lượng vàng SJC;

Đợt 5: Sau 12 tháng kể từ ngày bàn giao nhà thanh toán 10 lượng vàng SJC;

Ngày 28-12-2006, Ngân hàng Đ đã thanh toán cho Công ty TD 120 lượng vàng SJC tiền cọc.

Tuy nhiên, đến nay dự án nêu trên vẫn chưa được khởi công, Ngân hàng Đ đã nhiều lần gửi công văn và làm việc trực tiếp với đại diện theo pháp luật của Công ty TD yêu cầu giao nhà hoặc hoàn trả số tiền đặt cọc theo quy định pháp luật nhưng đến nay Công ty TD vẫn chưa thực hiện.

Ngày 11-4-2014, Ngân hàng Đ mời đại diện theo pháp luật của Công ty TD đến làm việc và Công ty TD đã xác nhận các nội dung: Hiện tại, dự án nêu trên không thể tiến hành khởi công được, Công ty TD có nhận số tiền đặt cọc của Ngân hàng Đ là 120 lượng vàng SJC, Công ty TD đồng ý hoàn lại tiền đặt cọc cho Ngân hàng Đ hoặc Công ty TD sẽ đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Bạc Liêu giao trước lô đất xây dựng nhà cho Ngân hàng Đ. Trong tháng 5-2014, Công ty TD phải thông báo chính thức về thời gian hoàn trả tiền cọc hoặc giao nhà cho Ngân hàng Đ. Tuy nhiên, cho đến nay Công ty TD vẫn chưa thực hiện cam kết của mình, nên Ngân hàng Đ có đơn khởi kiện.

Ngân hàng Đ yêu cầu công ty TD phải trả cho Ngân hàng Đ tiền đặt cọc là 120 lượng vàng SJC và bồi thường phạt cọc 120 lượng vàng SJC, do Công ty TD vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà hai bên đã ký kết.

Ngoài ra, căn cứ tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà số HĐ: D38/BL-2006 ngày 01-12-2006 có nội dung: Công ty TD đồng ý thanh toán cho Ngân hàng Đ tiền lãi với lãi suất 9%/năm, tính trên số tiền vàng đặt cọc trước cho đến khi Công ty TD có giấy phép xây dựng và khởi công công trình, tuy nhiên đến

nay công trình vẫn chưa được khởi công xây dựng là hoàn toàn do lỗi của Công ty TD, Công ty đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở đối với Ngân hàng Đ, do đó Ngân hàng Đ yêu cầu Công ty TD phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo lãi suất là 9%/năm trên số vàng đặt cọc (trị giá tại thời điểm đặt cọc) tính từ ngày 28-12-2006 cho đến khi Công ty TD trả hết nợ cho Ngân hàng, tạm tính đến ngày 20-12-2016 là 3.934.724.000 đồng (tương đương 107 lượng 08 chỉ vàng SJC). Số tiền nêu trên Ngân hàng Đ yêu cầu bị đơn thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng Đ xác định khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên Công ty TD không thể chấp tài sản cho Ngân hàng Đ.

Theo như Ngân hàng Đ được biết trước khi chuyển nhượng căn nhà trên cho Ngân hàng Đ thì Công ty TD đã chuyển nhượng và nhận tiền cọc của ông Trần Quang L, thường trú tại: 23A đường S, Khóm S1, Phường S2, TP. Bạc Liêu vào tháng 7-2013. Và hiện nay Ngân hàng Đ không biết được giữa ông L và Công ty TD đã giải quyết như thế nào.

#### **Bị đơn trình bày:**

Công ty TD là chủ đầu tư dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu tại tỉnh Bạc Liêu. Vào ngày ngày 01-12-2006, Công ty TD và Ngân hàng Đ có ký hợp đồng mua bán nhà ở số D38/BL-2006. Thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số D38/BL-2006 ngày 01-12-2006 Công ty TD đã nhận được 900.000.000 đồng tương đương 120 lượng vàng SJC tại thời điểm nhận tiền đặt cọc và đang tiếp tục hợp đồng theo biên bản ngày 11-4-2014. Do địa điểm xây dựng chưa được Ban quản lý dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu giải tỏa xong mặt bằng nên hai bên thống nhất trong khi chờ đợi giải tỏa số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng tương đương 120 lượng vàng SJC do Ngân hàng Đ đặt chỗ trước được tính lãi suất là 9%/năm trong khi chờ đợi giải tỏa mặt bằng. Do có những khách quan trọng việc giải tỏa mặt bằng, giá hỗ trợ đền bù ngày càng tăng cao, đến nay Công ty TD vẫn chưa nhận được toàn bộ mặt bằng để xây dựng nhà giao cho Ngân hàng Đ.

Nay Ngân hàng Đ yêu cầu Công ty TD thanh toán tiền cọc, tiền phạt, Công ty TD đề nghị thanh toán cho Ngân hàng Đ phần tiền cọc 120 lượng vàng SJC (tương đương số tiền tại thời điểm thanh toán) thời hạn thanh toán cuối cùng đến 30-12-2015 và không tính lãi, việc Ngân hàng Đ đòi bồi thường gấp đôi là không có trong hợp đồng, việc trả lại tiền cọc 120 lượng vàng SJC (tương đương số tiền tại thời điểm thanh toán vào ngày 30-12-2015 đã tăng trên 400% vì vậy sẽ gây thiệt hại rất nhiều cho Công ty TD nên Công ty TD đề nghị không trả lãi 9% năm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang L có bà Triệu Mỹ L' là đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà xác định thời gian từ 01-2000 đến 07-2003 ông Trần Quang L có đăng ký mua ba căn nhà tại Trung tâm thương mại tại Phường 3 thành phố Bạc Liêu và đã được bàn giao hai căn là B12 và B41 thuộc lô B vào năm 2001 và 2002 (và đến năm 2008 mới có sổ chủ quyền), còn

một căn nhà D38 thuộc lô D đã thanh toán, gần 200 lượng vàng tính vào thời điểm đó là 1.100.000.000 đồng, đến nay công trình vẫn chưa thực hiện.

Bà xác định việc giao dịch mua bán của con bà (ông Trần Quang L) chỉ do một người duy nhất của Công ty TD là ông Tổng Sỹ Bi – Phó Giám đốc xí nghiệp xây dựng TD, cũng là chỉ huy Trưởng công trình Trung tâm Thương mại Phường 3 Bạc Liêu, theo hai Giấy ủy quyền số 62 ngày 20-7-1997 và số 03 ngày 06-6-2003, do chính ông Trịnh Ngọc H – Tổng Giám đốc Công ty TD ký, đóng dấu, ủy quyền, ông Tổng Sỹ B có trụ sở tại: C40-42, Lô C, Trung tâm Thương mại Phường 3 Bạc Liêu, có tài khoản ngân hàng số 710E.05155 tại Ngân hàng Công thương Bạc Liêu, sử dụng liên tục trong các năm.

Sau 14 năm, con bà (ông Trần Quang L) đã chuyển tiền cho Công ty TD nhưng đến nay vẫn chưa nhận được nhà. Vừa qua con bà có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Tỉnh Bạc Liêu để nhờ can thiệp và được biết Ủy ban nhân dân Tỉnh Bạc Liêu đang làm việc với Công ty TD về dự án nêu trên và sẽ có hướng giải quyết với con bà trong thời gian tới. Do đó nay con bà không yêu cầu Tòa án giải quyết việc hợp đồng chuyển nhượng của ông Trần Quang L với công ty TD trong vụ án này. Con bà sẽ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện khác nếu không thỏa thuận được.

Ông Trần Quang T là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Quang L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Tại Tòa ông xác định ông là chồng của bà Triệu Mỹ L' và là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang L, ông thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Triệu Mỹ L' và không có ý kiến bổ sung thêm gì khác.

Ngày 05-11-2016 ông Trần Quang L có đơn xin vắng mặt không tham gia tố tụng trong vụ án này, với lý do dự án này đang được Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu đang quản lý và có hướng giải quyết trong thời gian tới, nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc của ông trong vụ án này. Nếu sau này các bên tại Bạc Liêu không giải quyết thỏa đáng được, ông sẽ có đơn khởi kiện trong vụ án khác.

## **II. Bản án sơ thẩm tuyên:**

1- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn;

Hủy Hợp đồng mua bán nhà số HĐ: D38/BL-2006 ngày 01-12-2006 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD.

Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại TD phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền đặt cọc và lãi phát sinh là: 8.434.203.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 4.364.400.000 đồng. Tiền lãi là 4.069.803.000 đồng.

Thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại TD chưa thi hành, thì hàng tháng

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại TD còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án, theo quy định tại Khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005.

2-/ Không chấp nhận phần yêu cầu phạt cọc 120 lượng vàng SJC (tương đương 4.398.000.000 đ) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16-3-2017 cho đến khi thi hành xong của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên trách nhiệm chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

### **III. Kháng cáo**

Đơn kháng cáo ngày 14-4-2017 của Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án, cụ thể:

- Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử không đúng thẩm quyền theo điểm C, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 “Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết”. Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu mới có thẩm quyền xét xử.

- Công ty TD không vi phạm hợp đồng ký với Ngân hàng Đ. Theo Điều 2 thì: “Bên A giao nhà cho bên B trong thời gian 18 tháng kể từ ngày khởi công”. Việc bên A chưa khởi công được không phải lỗi của bên A mà do yếu tố khách quan, chưa nhận được mặt bằng từ Ban quản lý dự án thành phố Bạc Liêu, sự việc này Ngân hàng Đ biết rõ. Mặt khác, khi ký hợp đồng, bên B đã hiểu rõ phải chờ đợi giải phóng mặt bằng xong mới khởi công, đồng thời yêu cầu bên A trả lãi trong thời gian chờ đợi giải phóng mặt bằng. Hiện nay tỉnh và thành phố Bạc Liêu đang xử lý vụ việc.

Đơn vị có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ban dự án-Trung tâm thương mại Bạc Liêu không được triệu tập khi thụ lý, xét xử.

Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Hủy toàn bộ án sơ thẩm số 09/2017/KDTM-ST ngày 15-3-2017 của tòa án nhân dân quận Thủ Đức vì xét xử không đúng thẩm quyền.
- Trường hợp ngân hàng thương mại cổ phần Đ có yêu cầu khởi kiện thì tòa án dân sự thành phố Bạc Liêu thụ lý xét xử.

### **IV. Tại phiên tòa phúc thẩm:**

1- Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD trình bày:

Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu mới có thẩm quyền xét xử vụ tranh chấp.

Việc chưa khởi công được do yếu tố khách quan do bị đơn chưa nhận được mặt bằng từ Ban quản lý dự án thành phố Bạc Liêu, sự việc này Ngân hàng Đ biết rõ. Mặt khác khi ký hợp đồng, bên B đã hiểu rõ phải chờ đợi giải phóng mặt

bằng xong mới khởi công, đồng thời yêu cầu bên A trả lãi trong thời gian chờ đợi giải phóng mặt bằng.

Ngày 11-4-2014, Ngân hàng Đ và Công ty TD lập biên bản về việc xác nhận tiền cọc đã nhận 120 lượng vàng SJC và hướng giải quyết là hoàn trả tiền cọc hoặc xây nhà giao cho ngân hàng trong năm 2014.

Ngày 21-8-2014 và ngày 05-12-2015, bị đơn đã tham gia họp với cấp lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu và tỉnh Bạc Liêu. Ủy ban nhân dân tỉnh không đồng ý giao đất cho ngân hàng. Hiện nay bị đơn đang tiếp tục tham gia dự án, đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét việc đơn vị có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ban dự án-Trung tâm thương mại Bạc Liêu không được triệu tập khi thụ lý, xét xử sơ thẩm.

## 2- Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Ngày 01-12-2006, Ngân hàng Đ và Công ty SunCo có ký Hợp đồng mua bán nhà số D38/BL-2006 thỏa thuận việc chuyển nhượng cho Ngân hàng Đ căn nhà số D38 Lô D Trung tâm thương mại Bạc Liêu, có diện tích xây dựng là 170m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 546m<sup>2</sup>, tổng giá trị của Hợp đồng là 360 lượng vàng SJC. Ngân hàng Đ đặt cọc tại thời điểm ký kết Hợp đồng 120 lượng vàng. Tuy nhiên, cho đến nay công ty SunCo vẫn không khởi công dự án và không bàn giao nhà như đã thỏa thuận cho Ngân hàng Đ.

Ngày 15-3-2017, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã tiến hành xét xử vụ án tuyên buộc công ty SunCo phải hoàn trả cho Ngân hàng Đ 120 lượng vàng đặt cọc và tiền lãi phát sinh với lãi suất 9%/năm tính trên số vàng đặt cọc.

Như vậy, xét về quan hệ tranh chấp theo Đơn khởi kiện của Ngân hàng Đ thì đây là tranh chấp về giao dịch dân sự (Hợp đồng mua bán nhà) chứ không phải tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản.

Đối tượng của giao dịch này là nhà ở, tuy nhiên, ngay từ khi giao kết hợp đồng đối tượng của Hợp đồng đã không thể thực hiện được. Phía công ty SunCo biết đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được nhưng lại không thông báo cho Ngân hàng biết. Cụ thể, căn nhà số 38 Lô D Trung tâm thương mại Bạc Liêu đã được Công ty SunCo bán cho ông Trần Quang L ngụ tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu trước khi bán cho Ngân hàng Đ. Việc này cũng đã được Tòa án nhân dân quận Thủ Đức xác minh và xác định trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Biên bản làm việc ngày 11-4-2014 giữa Ngân hàng Đ và Công ty SunCo, Công ty SunCo đã xác nhận: “*Dự án không thể tiến hành khởi công được*” chứ không phải “*Chưa khởi công được*” như nội dung trong Đơn kháng cáo.

Từ những căn cứ trên, cho thấy đối tượng của Hợp đồng không thể thực hiện được.

Căn cứ Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 và Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự, Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở, buộc Công ty SunCo hoàn trả cho Ngân hàng Đ 120 lượng vàng đặt cọc và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 9%/năm tính trên số vàng đặt cọc là phù hợp quy định pháp luật và tình tiết của vụ việc.

**V- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:**

1) Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần thương mại TD có nội dung phù hợp và nộp Tòa án trong thời hạn qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thụ lý vụ án; thời hạn chuẩn bị xét xử; thời hạn chuyển hồ sơ; cấp và tổng đạt bản án trong giai đoạn phúc thẩm theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng khác trong giai đoạn thụ lý và chuẩn bị xét xử tuân theo những qui định tại của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2) Về nội dung kháng cáo:

- Đối tượng tranh chấp: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty TD trả lại tiền cọc theo hợp đồng mua bán nhà ở số D38/BL-2006 ngày 01-12-2006. Do hai bên phát sinh tranh chấp trong hoạt động kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên Tòa án thụ lý vụ án “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thì bị đơn có trụ sở chính tại số 101 Dân Chủ, KP2, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân quận Thủ Đức giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Yêu cầu đòi tiền cọc: Hợp đồng mua bán nhà ở số D38/BL-2006 ngày 01-12-2006 giữa Ngân hàng Đ và Công ty TD ký bán khi chưa có quyết định giao đất của ủy ban nhân dân tỉnh bạc Liêu cho Công ty TD. Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của Công ty TD cũng thừa nhận ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, hiện tại khu đất chưa xây dựng vì đang vướng mắc trong việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng. Mặt khác, hợp đồng mua bán nhà ở không có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở đô thị theo qui định Luật nhà ở năm 2005 là vi phạm Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng mua bán nhà ở vi phạm qui định của pháp luật nên căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì Công ty TD phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ngân hàng Đ số tiền đặt cọc 1.200 chỉ vàng (tương

đương 120 lượng vàng). Tại biên bản làm việc ngày 11-4-2014 giữa ngân hàng Đ và Công ty TD đều thống nhất xác nhận cọc là 120 lượng vàng SJC (tương đương 900 triệu mà công ty TD đã hoạch toán trên sổ sách vào thời điểm năm 2006), đồng thời Công ty TD cũng đồng ý hoàn trả tiền cọc hoặc xây nhà giao cho Ngân hàng Đ trong năm 2014. Tuy nhiên, hết tháng 5-2014 theo biên bản làm việc, Công ty TD không thông báo chính thức thời gian hoàn trả tiền cọc hoặc giao nhà nên Ngân hàng Đ yêu cầu Công ty TD trả lại tiền cọc 120 lượng vàng SJC tương đương tại thời điểm xét xử là có căn cứ.

Về yêu cầu tính lãi: Căn cứ khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà ở số D38/BL-2006 ngày 01-12-2006 có nội dung: Công ty TD đồng ý thanh toán cho Ngân hàng Đ tiền lãi với lãi suất 9%/năm, tính trên số tiền vàng đặt cọc trước cho đến khi Công ty TD có giấy phép xây dựng và khởi công công trình. Tuy nhiên, đến ngày 11-4-2014 sau khi các bên có biên bản làm việc thống nhất thời gian trả lại cọc nhưng hết tháng 5-2015 Công ty TD không thực hiện cam kết là do lỗi của Công ty TD, do đó yêu cầu tính tiền lãi với lãi suất 9%/năm tính trên số vàng đặt cọc của Ngân hàng Đ từ tháng 5-2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng Đ yêu cầu tính lãi suất bằng vàng trên số vàng đặt cọc là không đúng qui định của pháp luật theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03-4-2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng qui định kể từ ngày Nghị định có hiệu lực thi hành là ngày 25-5-2012 thì hành vi vi phạm các qui định của pháp luật trong việc sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán là vi phạm pháp luật. Do hợp đồng mua bán nhà được ký ngày 01-12-2006 trước ngày Nghị định 24/2012/NĐ-CP về quản lý hoạt động kinh doanh vàng có hiệu lực pháp luật thì được qui đổi vàng ra đồng Việt Nam, theo giá vàng mua vào của tổ chức được phép kinh doanh mua, bán vàng trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Từ căn cứ trên, nhận thấy thời gian tính tiền lãi suất được tính từ ngày các bên xác lập là tháng 5-2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với qui định của pháp luật nên chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn đối với phần tính lãi suất.

Ngoài ra, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tòa án căn cứ Điều 305 Bộ luật dân sự 2005 là chưa chính xác vì đây là vụ án kinh doanh thương mại nên phải căn cứ Điều 306 Luật thương mại năm 2005.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 09/2017/KDTM-ST ngày 15-3-2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**



*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:*

**I-** Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD nộp cho Tòa án trong thời hạn qui định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

## **II- Về thủ tục triệu tập đương sự**

Ông Trần Quang L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng mặt đề ngày 05-11-2016.

Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt.

## **III- Về nội dung kháng cáo:**

1) Hợp đồng mua bán nhà ở số D38/BL-2006 ngày 01-12-2006 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và Công ty TD – SUNCO (hiện nay là Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD) trên cơ sở mua bán tài sản có thể hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại Bạc Liêu.

Khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở 2005 có nội dung qui định: ...*Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng...*

Tuy nhiên, vào thời điểm ký hợp đồng, Công ty TD - SUNCO chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu giao đất dự án và chưa được xây dựng phần móng nên giao dịch mua bán là vô hiệu do vi phạm Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Công ty TD đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ được chấp nhận.

Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 qui định: *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

Khi ký hợp đồng, các bên đều biết Công ty TD - SUNCO chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu giao đất dự án nên nếu các bên có thiệt hại thì tự chịu.

2) Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD yêu cầu Tòa án đưa Ban dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu vào tham gia tố tụng là không có căn cứ vì trong Hợp đồng mua bán nhà ở số D38/BL-2006 ngày 01-12-2006 các bên không thỏa thuận điều khoản có liên quan đến quyền lợi hay nghĩa vụ bị chi phối bởi đơn vị này.

Việc Công ty TD không được Ban dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu giao quyền sử dụng đất xây nhà kinh doanh không thuộc thẩm quyền xem xét trong vụ án này.

3) Biên bản làm việc ngày 11-4-2014 giữa Ngân hàng Đ (bên A) và Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD (bên B) có nội dung được hai bên thống nhất như sau:

- Bên B xác nhận có nhận cọc là 120 lượng vàng SJC (tương đương 900 triệu mà bên B đã hạch toán trên sổ sách vào thời điểm năm 2006) và đồng ý hoàn trả tiền cọc cho bên A hoặc xây nhà giao cho bên A trong năm 2014.

- Trong tháng 5/2014 bên B phải thông báo chính thức thời gian hoàn trả tiền cọc cho bên A hặc giao nhà.

Quá thời hạn nêu trên, nếu bên A không nhận được thông báo chính thức về thời gian hoàn trả tiền cọc của bên B thì bên A sẽ tiến hành khởi kiện bên B ra Tòa án có thẩm quyền yêu cầu bên B hoàn trả tiền cọc cho bên A.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định kể từ thời điểm lập Biên bản làm việc ngày 11-4-2014 cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm, bị đơn không thể giao nhà cho nguyên đơn vì chưa được giao đất dự án. Như vậy, đến hết tháng 5/2015, các bên không thực hiện thỏa thuận giao nhà nên nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn đòi hoàn trả tiền cọc là phù hợp thỏa thuận. Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thụ lý, giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền.

Theo Khoản 4 Điều 19 Nghị định 24/2012/NĐ-CP ngày 03-4-2012 của Chính phủ qui định về quản lý hoạt động kinh doanh vàng có hiệu lực ngày 25-5-2012 thì không được sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán nên trường hợp các bên có thỏa thuận để đảm bảo giá trị thì phải qui đổi thành đồng Việt Nam vào thời điểm thanh toán. Loại vàng giao dịch là SJC nên giá qui đổi sẽ được tính là giá bán ra của Công ty vàng bạc đá quý Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm thanh toán.

Do Biên bản làm việc ngày 11-4-2014 các bên không xác định thời hạn hoàn trả tiền cọc, Đơn khởi kiện đề ngày 29-10-2014 của Ngân hàng Đ nộp Tòa án nhân dân quận Thủ Đức ngày 30-10-2014 nên xác định đây là thời điểm nguyên đơn có yêu cầu đòi nợ và được quyền tính lãi phát sinh do chậm thanh toán từ thời điểm nộp đơn khởi kiện cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 15-3-2017, theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán. Thời gian mà nguyên đơn tính lãi chậm thanh toán được chấp nhận là từ ngày 01-11-2014 đến 15-3-2017 ( 2 năm, 3 tháng, 6 ngày)

Theo giá vàng bán ra của Công ty vàng bạc đá quý Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15-3-2017 là 36.580.000 đồng/lượng nên qui đổi để tính lãi phạt chậm thanh toán được tính như sau:

$$120 \text{ lượng vàng SJC} \times 36.580.000 \text{ đồng/lượng} = 4.389.600.000 \text{ đồng}$$

Theo mức lãi suất của các ngân hàng được áp dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm: Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt nam là 8,81%; Ngân hàng ngoại thương Việt Nam là 10,8; Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam là 10,9%. Như vậy,

lãi suất trung bình được áp dụng để tính là 10,17% (0,8475%/tháng; 0,0278%/ngày).

Lãi phạt chậm thanh toán được tính như sau:

$4.389.600.000 \text{đồng} \times 10,17\% / \text{năm} \times (2 \text{ năm}, 3 \text{ tháng}, 6 \text{ ngày}) = 1.011.788.669 \text{đồng}$

- Đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại nên quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán được áp dụng Điều 306 Luật Thương mại 2015, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức áp dụng Điều 305 Luật dân sự là không chính xác.

Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

*IV- Về án phí:*

1) Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí được tính lại theo qui định của pháp luật.

Vụ án thụ lý ngày 04-12-2014 nên áp dụng mức án phí được qui định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009.

Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 120 lượng vàng SJC (được qui đổi là 4.389.600.000 đồng) và số tiền phạt chậm thanh toán không được chấp nhận là 1.011.788.669 đồng. Tổng cộng là 5.401.388.669 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải chịu án phí trên yêu cầu đòi tiền đặt cọc tương đương 120 lượng vàng SJC (được qui đổi là 4.389.600.000 đồng) và số tiền phạt chậm thanh toán không được chấp nhận là 2.922.935.330 đồng. Tổng cộng là: 7.311.935.330 đồng.

2) Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;*

1- Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD, sửa bản án sơ thẩm số 09/2017/KDTM-ST ngày 15-3-2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn;

Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền đặt cọc tương đương 120 lượng vàng SJC theo giá bán ra của Công ty vàng bạc đá quý Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm thanh toán.

Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ lãi phát sinh do chậm thanh toán là 1.011.788.669 đồng

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành thì hàng tháng, còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đòi phạt cọc 120 lượng vàng SJC (tương đương 4.389.000.000 đồng và tiền lãi phạt chậm thanh toán 2.922.935.330 đồng,.

3- Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần xây dựng Thương mại TD phải chịu án phí là: 113.401.389 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 115.311.935 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 59.718.600 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005946 ngày 03-12-2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải nộp 55.593.335 đồng.

3/ Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty cổ phần xây dựng thương mại TD được nhận lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0015185 ngày 17-4-2017.

Việc thi hành án được thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án 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 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.

**Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay.**

**Nơi nhận:**

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ (Oanh).

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

**Bùi Ngọc Anh**

