

Bản án số: 213/2024/DS-PT
Ngày: 23/8/2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành;

Ông Hồ Văn Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Trương Minh Điền - Kiểm sát viên.

Ngày 23/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2024/TLPT-DS ngày 11/7/2024, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2024/QĐ-PT ngày 22/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Yên Sĩ H; Sinh ngày: 08/4/1988; Địa chỉ cư trú: Số G, đường A, Khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn L; Địa chỉ trụ sở: Số C, ấp X, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ liên lạc: Số B, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T; Chức vụ: Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn L; Địa chỉ cư trú: Số B, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 20/4/2021, ông **Yên Sĩ H** với **Công ty Trách nhiệm hữu hạn L** (sau đây gọi tắt là **Công ty L**) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB. Theo Hợp đồng, **Công ty L** chuyển nhượng cho ông **Yên Sĩ H** 01 căn nhà loại nhà ở liền kề trệt nằm trên diện tích đất 90m², tại thửa đất số 3, lô B, tọa lạc tại **Khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, hình thức thanh toán là bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền 640.000.000 đồng, còn lại 160.000.000 đồng sẽ thanh toán khi bên chuyển nhượng hoàn tất thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm hoàn tất chủ quyền nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng trong thời gian 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Sau 180 ngày nếu bên chuyển nhượng vẫn chưa ra sổ được thì bên chuyển nhượng sẽ chịu lãi 1%/tháng/số tiền đã nộp. Khi bên chuyển nhượng thông báo hoàn tất sổ sau 15 ngày nếu bên nhận chuyển nhượng vẫn không nhận sổ thì sẽ chịu phạt 1%/số tiền còn lại. Vào ngày 21/4/2022, ông **H** tiếp tục thanh toán tiền mua nhà cho **Công ty L** là 32.000.000 đồng, tổng số tiền ông **H** thanh toán cho **Công ty L** là 672.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 20/10/2022 (sau 180 ngày) **Công ty L** vẫn chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông **H** như đã cam kết trong hợp đồng đã ký kết. Đến ngày 06/6/2023, **Công ty L** có mời ông **H** lên ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB, cam kết chậm nhất đến ngày 06/12/2023 sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **H**. Trường hợp đến ngày 06/12/2023 mà **Công ty L** vẫn không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông **H** và khi ông **H** có nhu cầu trao trả lại tài sản thì **Công ty L** sẽ hoàn trả lại toàn bộ phần tiền mà ông **H** đã nộp là 672.000.000 đồng bằng phương thức chuyển khoản và nhận lại tài sản. Tuy nhiên, đến ngày 06/12/2023 **Công ty L** vẫn không thực hiện như cam kết trong Phụ lục hợp đồng nên ông **H** có đến **Công ty L** gặp trực tiếp ông **Nguyễn Hữu T** (người đại diện theo pháp luật của **Công ty L**) thì được ông **T** trả lời là xin gia hạn 06 tháng nữa sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho ông **H** nhưng ông **H** không đồng ý. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, **Công ty L** thực hiện trả tiền lãi đầy đủ cho ông **H** theo mức lãi suất 01%/tháng trên số tiền ông **H** đã thanh toán cho đến ngày 20/12/2023 thì **Công ty L** ngưng trả tiền lãi cho đến nay. Căn nhà này hiện nay đóng cửa, ông **H** đang quản lý.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021 và Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023 giữa **Công ty L** với ông **Yên Sĩ H**; Buộc **Công ty L** trả lại cho ông **H** số tiền ông **H** đã nộp cho **Công ty L** là

672.000.000 đồng; Buộc Công ty L phải trả số tiền lãi tính từ ngày 21/12/2023 đến ngày 21/5/2024 là 33.600.000 đồng (672.000.000 đồng x 01%/tháng x 05 tháng). Ông H sẽ hoàn trả lại cho Công ty L 01 căn nhà, loại nhà ở liền kề trệt nằm trên diện tích đất 90m², tại thửa đất số 3, lô B, tọa lạc tại Khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty L trình bày như sau:

Công ty L thống nhất với lời trình bày của ông H về việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021; Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023 giữa Công ty L với ông Yên Sĩ H. Theo Hợp đồng thì Công ty L chuyển nhượng cho ông Yên Sĩ H 01 căn nhà loại nhà ở liền kề trệt nằm trên diện tích đất 90m², tại thửa đất số 3, lô B, tọa lạc tại Khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng; hình thức thanh toán là bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền 640.000.000 đồng, còn lại 160.000.000 đồng sẽ thanh toán khi bên chuyển nhượng hoàn tất thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm hoàn tất chủ quyền nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng trong thời gian 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Sau 180 ngày nếu bên chuyển nhượng vẫn chưa ra sổ được thì bên chuyển nhượng sẽ chịu lãi 01%/tháng/số tiền đã nộp. Khi bên chuyển nhượng thông báo hoàn tất sổ sau 15 ngày nếu bên nhận chuyển nhượng vẫn không nhận sổ thì sẽ chịu phạt 01%/số tiền còn lại. Đến ngày 21/4/2022, ông H tiếp tục thanh toán cho Công ty L số tiền 32.000.000 đồng, tổng số tiền ông H thanh toán cho Công ty L là 672.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 20/10/2022 (sau 180 ngày) Công ty L vẫn chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông H như đã cam kết trong hợp đồng đã ký kết. Sau đó đến ngày 06/6/2023, Công ty L có mời ông H lên ký tiếp Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB và cam kết chậm nhất đến ngày 06/12/2023 sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Trường hợp đến ngày 06/12/2023 mà Công ty L vẫn không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông H và khi ông H có nhu cầu trao trả lại tài sản thì Công ty L sẽ hoàn trả lại toàn bộ phần tiền mà ông H đã nộp là 672.000.000 đồng bằng phương thức chuyển khoản và nhận lại tài sản. Tuy nhiên, do bị trục trặc về thủ tục giấy tờ trong thời gian làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến nay phía Công ty L vẫn chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty L trả tiền lãi đầy đủ cho ông H theo mức lãi suất 01%/tháng trên số tiền ông H đã thanh toán cho Công ty đến ngày 20/12/2023 thì Công ty L ngưng trả lãi cho đến nay do ông H đã khởi kiện Công ty L.

Nay bị đơn Công ty L có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Không có ý kiến đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021 và Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023 giữa Công ty L với ông Yên Sĩ H.

- Đối với yêu cầu của ông H về việc yêu cầu Công ty L trả số tiền lãi từ ngày 21/12/2023 đến ngày 21/5/2024 là 33.600.000 đồng thì phía Công ty L có ý kiến như sau: Trường hợp ông H rút đơn khởi kiện thì Công ty L đồng ý trả cho ông H tiền lãi theo lãi suất 01%/tháng trên số tiền ông H đã trả cho Công ty L cho đến khi Công ty L giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông H, trường hợp ông H không rút đơn khởi kiện thì Công ty L không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu của ông H.

* Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ vào: Các điều 157, 271, 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 119, 401, 424 và 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121 và Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021 và Phụ lục hợp đồng số 3/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn L và ông Yên Sĩ H.

2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn L phải trả lại cho ông Yên Sĩ H số tiền 705.600.000 đồng (trong đó, tiền ông Yên Sĩ H đã thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L là 672.000.000 đồng và tiền lãi là 33.600.000 đồng).

Kể từ ngày ông Yên Sĩ H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng Công ty Trách nhiệm hữu hạn L 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. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Yên Sĩ H trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L căn nhà số C, Lô B, đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có đặc điểm, kết cấu như sau: Quyền sử dụng đất diện tích $5,0m \times 18,0m = 90m^2$ (Loại đất ODT), tài sản gắn liền trên đất là căn nhà trệt, diện tích xây dựng $5,0m \times 15,0m = 75m^2$, kết cấu: Khung cột BTCT, vách tường gạch chung, tường có áp gạch men cao 1,2m, mái lợp tole; nền lát gạch men; Mái che phía trước diện tích $3,0m \times 5,0m = 15m^2$, kết cấu nền lát gạch men; khung cột bê tông cốt thép; mái lợp tole, cửa rào sắt hộp.

Việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn L trả tiền cho ông Yên Sĩ H và việc ông Yên Sĩ H hoàn trả nhà cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L phải được thực hiện cùng một thời điểm.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Đến ngày 05/6/2024, Công ty L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Yên Sĩ H về việc buộc Công ty L trả cho ông H tiền lãi tính từ ngày 21/12/2023 đến ngày 21/5/2024 là 33.600.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

- Tại Đơn đề nghị về việc xét xử vắng mặt lập ngày 20/8/2024, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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 các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xem xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo do bị đơn Công ty L lập ngày 04/6/2024 và nộp trực tiếp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 05/6/2024 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định tại các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

[3] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Yên Sĩ H và bị đơn Công ty L đều thống nhất xác định: Giữa

Công ty L và ông **Yên Sĩ H** có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021; Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023. Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021, **Công ty L** đã bàn giao cho ông **H** 01 căn nhà loại nhà ở liền kề trệt nằm trên diện tích đất 90m², tại thửa đất số 3, lô **B**, tọa lạc tại **Khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** và ông **H** cũng đã thanh toán **Công ty L** 02 đợt với tổng số tiền là 674.000.000 đồng (ngày 20/4/2021 thanh toán số tiền 640.000.000 đồng và ngày 21/4/2022 thanh toán số tiền 32.000.000 đồng). Đồng thời, **Công ty L** đã thực hiện trả tiền lãi đầy đủ cho ông **H** theo mức lãi suất 01%/tháng trên số tiền ông **H** đã thanh toán cho đến ngày 20/12/2023 thì **Công ty L** ngưng trả lãi cho đến nay. Do **Công ty L** không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại mục 1 Phần I của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021 và mục 1 của Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023 mà 02 bên đã ký kết nên ông **H** yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021, Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023 và yêu cầu **Công ty L** phải hoàn trả lại số tiền 672.000.000 đồng mà ông **H** đã thanh toán cho **Công ty L**. Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 424 và khoản 1, khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021, Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023; xử buộc **Công ty L** phải hoàn trả lại số tiền 672.000.000 đồng mà ông **H** đã thanh toán cho **Công ty L** và ông **H** có trách nhiệm trả lại tài sản theo Hợp đồng chuyển nhượng cho **Công ty L**. Các bên đương sự không có kháng cáo và Viện kiểm sát không có kháng nghị về nội dung này.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông **Yên Sĩ H** về việc buộc **Công ty L** trả cho ông **H** tiền lãi tính từ ngày 21/12/2023 đến ngày 21/5/2024 là 33.600.000 đồng: Xét tại mục 1 Phần I của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3/B6/2021/HĐMB ngày 20/4/2021, ông **H** và **Công ty L** đã thỏa thuận hình thức thanh toán cũng như phạt vi phạm khi một trong các bên vi phạm hợp đồng như sau: “Hình thức thanh toán: Bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền 640.000.000 đồng. Số tiền còn lại 160.000.000 đồng sẽ thanh toán khi bên chuyển nhượng hoàn tất thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm hoàn tất chủ quyền nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng trong thời gian 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Sau 180 ngày nếu bên bán vẫn chưa ra sổ được bên chuyển nhượng sẽ chịu lãi 1%/tháng/số tiền đã nộp”. Đồng thời, liên quan việc xác định thời điểm phát sinh nghĩa vụ của **Công ty L**, tại

mục 1 của Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 03/B6/2021/HĐMB ngày 06/6/2023 thể hiện: “Bên A cam kết chậm nhất đến ngày 06/12/2023 sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Trường hợp đến ngày 06/12/2023 mà Công ty vẫn không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông H và khi ông H có nhu cầu trao trả lại tài sản thì Công ty sẽ hoàn trả lại toàn bộ phần tiền mà ông H đã nộp là 672.000.000 đồng bằng phương thức chuyển khoản và nhận lại tài sản”. Theo thỏa thuận trên thì đến ngày 06/12/2023 Công ty L phải hoàn tất thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, tuy nhiên đến nay Công ty L vẫn chưa thực hiện theo đúng thỏa thuận nên Công ty L là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng dẫn đến hợp đồng giữa hai bên bị hủy bỏ. Khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”. Như vậy, khi giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng giữa ông H và Công ty L, Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc Công ty L thực hiện thỏa thuận phạt vi phạm theo hợp đồng mà hai bên đã giao kết và buộc Công ty L trả cho ông H số tiền lãi tính từ ngày 21/12/2023 đến ngày 21/5/2024 theo mức lãi suất 01%/tháng trên số tiền 672.000.000 đồng mà ông H đã thanh toán cho Công ty L với số tiền 33.600.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn Công ty L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn L, về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Yên Sĩ H về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn L trả cho ông Yên Sĩ H tiền lãi tính từ ngày 21/12/2023

đến ngày 21/5/2024 là 33.600.000 đồng. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn L chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001824 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP;

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

Lê Thanh Vũ