

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **529/2023/DS-PT**

Ngày: 28/4/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng 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 Trần Quang Phúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan
Bà Phạm Thị Thu Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Hương - 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:** Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, 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 484/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án sơ thẩm số 477/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1091/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 4072/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Shy Cẩm N**

Địa chỉ: đường N, Phường M, Quận N, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Bích N**

Địa chỉ liên lạc: Tầng trệt cao ốc Hoàng Đan, đường N, phường Đ, Quận M, Thành phố H.

(Văn bản ủy quyền số 009053 ngày 25 tháng 11 năm 2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu T** - Luật sư thuộc Công ty Luật D, Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ **T**

Địa chỉ: đường A, Phường M, Quận T, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Đường C, Khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông **Lê Minh T**

Địa chỉ: chung cư Phường S, Quận T, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền số 13/2022/GUQ-TB ngày 10/6/2022);

- Ông **Nguyễn Văn L**

Địa chỉ: thôn G, xã S, thị xã N, tỉnh Y.

(Giấy ủy quyền số 19/2022/GUQ-TB ngày 20/9/2022)

Tại phiên tòa phúc thẩm: bà Lê Thị Bích N, ông Nguyễn Hữu T, ông Lê Minh T có mặt. Ông Nguyễn Văn L vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 13 tháng 10 năm 2017, ông N và Công ty TNHH Sản Xuất -Thương mại - Dịch vụ T (sau đây gọi tắt là Công ty T) ký Hợp đồng Mua bán căn hộ chung cư cao tầng An Sinh số C-6-8/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT (Hợp đồng). Theo đó, Công ty T sẽ bán cho ông N 01 căn hộ có mã số là C-6-8, tại tầng 6, thuộc Chung cư cao tầng An Sinh, Phường 4, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh. Ngày bàn giao dự kiến là 30 tháng 6 năm 2018. Ngày bàn giao thực tế có thể muộn hơn so với ngày dự kiến tối đa là 06 tháng. Đến tháng 01 năm 2019, Công ty T chưa xây dựng xong công trình nên không thể bàn giao căn hộ như hợp đồng đã ký. Ngày 04 tháng 4 năm 2019, Ông N và Công ty T đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng số C-6-8/ANSINH/BBTL/TB/2019. Theo đó, Công ty T đồng ý hoàn trả cho ông N số tiền đã nhận là 421.740.000 đồng và bồi thường 30% trên tổng số tiền mà ông N đã thanh toán tương đương 126.522.000 đồng. Tổng cộng là 548.262.000 đồng. Ngày 12/7/2019, Công ty T đã thanh toán cho ông N số tiền 40.000.000 đồng.

Tổng số tiền Công ty T còn phải thanh toán tiếp là 508.262.000 đồng, chia thành 02 đợt lần lượt như sau: đợt 1 vào ngày 30/6/2019 với số tiền 234.131.000 đồng; đợt 2 vào ngày 31/07/2019 với số tiền 274.131.000 đồng. Kể từ ngày ký Biên bản thanh lý hợp đồng cho đến nay, Công ty T vẫn chưa thanh toán số tiền đã cam kết. Theo thỏa thuận của biên bản thanh lý hợp đồng nếu công ty T không chi trả đúng hạn thì phải chịu lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 18%/năm, được tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Vì thế, tiền lãi lần lượt cho 02 đợt thanh toán như sau:

+ Lãi suất đợt 1 (từ ngày 30/06/2019 đến 28/9/2022) là 38 tháng 28 ngày x 1,5%/tháng x 234.131.000 đồng = 136.732.504 đồng.

+ Lãi suất đợt 2 (từ ngày 31/07/2019 đến 28/9/2022) là 37 tháng 28 ngày x 1,5%/tháng x 274.131.000 đồng = 155.980.539 đồng.

Tổng tiền lãi là 292.713.043 đồng

Nay ông N yêu cầu: Công ty T thanh toán một lần số tiền là 800.975.043 đồng. Trong đó, số tiền bị đơn đã cam kết trả khi ký Biên bản thanh lý hợp đồng là 508.262.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 28/9/2022 là 292.713.043 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn trình bày: Công ty T có ký Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số C-6-8/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 13/10/2017 và Biên bản thanh lý hợp đồng số C-6-8/ANSINH/BBTL/TB/2019 ngày 04/4/2019 như nội dung đại diện nguyên đơn vừa trình bày. Công ty T không phải là chủ đầu tư dự án mà là Công ty dịch vụ công ích Quận T, Công ty T chỉ là liên kết đầu tư cùng Công ty Dịch vụ Công ích Quận T. Do đó Hợp đồng Căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh số C-6-8/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ký giữa công ty T và ông Shy Cẩm N ngày 13/7/2017 là vô hiệu. Công ty T hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường hợp đồng do vô hiệu với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 477/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố H quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 233, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 357, Điều 418, Điều 422, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Shy Cẩm N.

1.1. Công ty TNHH Sản Xuất - Thương mại - Dịch vụ T có trách nhiệm thanh toán cho ông Shy Cẩm N số tiền là 800.975.043 (*Tám trăm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi ba*) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải

trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm là 36.029.251 (*Ba mươi sáu triệu không trăm hai mươi chín nghìn hai trăm năm mươi một*) đồng, Công ty TNHH Sản Xuất - Thương mại - Dịch vụ T chịu, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Ông Shy Cẩm N không phải chịu án phí số tiền tạm ứng án phí 15.646.241 (*Mười lăm triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi một*) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0044692 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T được hoàn trả cho ông Shy Cẩm N.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2022, bị đơn Công ty T có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo Công ty T trình bày: Án sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 30% tiền phạt trên số tiền mua căn hộ là sai vì Công ty T không được Ủy ban nhân dân Quận T chấp thuận là chủ đầu tư dự án xây dựng căn hộ, do đó Hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai bên bị vô hiệu. Mặt khác, án sơ thẩm buộc bị đơn trả lãi theo mức lãi suất 18%/năm là không đúng, bị đơn chỉ chấp nhận trả tiền lãi 9%/năm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo nội dung như trên.

Nguyên đơn có bà Lê Thị Bích N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: đề nghị bác kháng cáo của bị đơn. Do bản án sơ thẩm chỉ tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm nên đề nghị cấp phúc thẩm tính tiếp tiền lãi từ ngày xét xử sơ thẩm đến ngày xét xử phúc thẩm là 53.113.379 đồng. Đồng thời, đề nghị cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả thêm tiền lãi với mức lãi suất là 18%/năm tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: đề nghị

Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhận xét và đề nghị:

Về tố tụng: giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự được đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: án sơ thẩm buộc bị đơn trả nợ gốc và tiền lãi cho nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm với lý do hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên bị vô hiệu là không có cơ sở, vì giữa các bên đã lập Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 04/4/2019, việc thỏa thuận của các đương sự trong biên bản thanh lý hợp đồng nêu trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, nên thỏa thuận này có hiệu lực thi hành giữa các bên. Mặt khác, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về lãi suất thi hành án là không đúng quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm về lãi suất thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, 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, do đó về hình thức là hợp lệ.

[2]. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ, việc tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” là chính xác.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty T:

[4.1]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự đã xác định việc nguyên đơn mua của bị đơn căn hộ có mã số là C-6-8, tại tầng 6, thuộc Chung cư cao tầng An Sinh, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, có lập hợp đồng mua bán, ngày bàn giao dự kiến là 30 tháng 6 năm 2018, ngày bàn giao thực tế có thể muộn hơn tối đa là 06 tháng. Do bị đơn không bàn

giao căn hộ đúng thời hạn nên vào ngày 04/4/2019 các bên đương sự lập Biên bản thanh lý hợp đồng với nội dung bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 421.740.000 đồng và bồi thường 30% trên tổng số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán tương đương 126.522.000 đồng. Tổng cộng là 548.262.000 đồng, thanh toán làm 02 lần, hạn chót vào ngày 31/7/2019, nếu không thanh toán đúng hạn thì bị đơn phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền chưa thanh toán là 18%/năm. Xét việc thỏa thuận này của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, nên có hiệu lực thi hành. Trên thực tế, ngày 12/7/2019, bị đơn đã thực hiện thỏa thuận nêu trên và đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng.

[4.2]. Tại phiên tòa, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm vì cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên bị vô hiệu nên không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm. Như đã phân tích ở mục [4.1] thì cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản thanh lý hợp đồng để buộc bị đơn phải trả toàn bộ tiền gốc, tiền lãi và tiền phạt là có cơ sở, phù hợp với quy định tại các Điều 418, 422, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ hoặc luận cứ nào để cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không đúng, trong khi bị đơn xác nhận cho đến nay chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

[4.3]. Xét mục [1.2] của quyết định của bản án sơ thẩm tuyên: *“Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả”* là không đúng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do vậy, cần sửa lại phần này của bản án sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật.

Từ những cơ sở chứng cứ và nhận định trên, xét bản án sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ pháp luật. Không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5.]. Về án phí phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất - Thương Mại – Dịch Vụ T.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 477/2022/DS-ST ngày ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ C.

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Shy Cẩm N.

2.2 Công ty TNHH Sản Xuất - Thương mại - Dịch vụ T có trách nhiệm thanh toán cho ông Shy Cẩm N số tiền là 800.975.043 (*Tám trăm triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi ba*) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.3 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 các bên thỏa thuận trong Biên bản thanh lý hợp đồng số C-6-8/ANSINH/BBTL/TB/2019 ngày 04/04/2019.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm là 36.029.251 (*Ba mươi sáu triệu không trăm hai mươi chín nghìn hai trăm năm mươi một*) đồng, Công ty TNHH Sản Xuất - Thương mại - Dịch vụ T chịu.

3.2. Hoàn lại cho ông Shy Cẩm N số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0044692 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất - Thương mại – Dịch vụ T phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0017505 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T.

5. 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 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.

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 Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Trần Quang Phúc