

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **108/2022/DS-PT**

Ngày 29-9-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2022/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1970; (*vắng mặt*)

Địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Phương T**, sinh năm 1962; (*có mặt*)

Địa chỉ: khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại dịch vụ T1;**

Địa chỉ: số 305, đường Quốc Lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lâm Thị Kim T2** - Chức vụ: Giám đốc Công ty. (*vắng mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tước:

1. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1976; (*có mặt*)

Địa chỉ: Phòng 3.09, chung cư P, tổ 7, khu phố 6, phường P, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông **Đặng Văn T3**, sinh năm 1975; (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 163/6A, liên khu 5-6, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh;

3. Ông **Võ Phạm Khôi N**, sinh năm 1989; (*vắng mặt*)

Địa chỉ: số 296, P, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

- *Người có quyền nghĩa vụ liên quan:* Ông **Võ Thành V**; (*có mặt*)

Địa chỉ: số 305, đường Quốc Lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại sản xuất dịch vụ T1 – Người đại diện theo pháp luật bà Lâm Thị Kim T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Trần Phương T trình bày:

Năm 2017, Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại dịch vụ T1 do ông V làm chủ có giới thiệu về dự án: “*Làng biệt thự Dovillas*”, được xây dựng trên diện tích đất công ty T1 đã được cấp giấy CNQSD, tọa lạc tại: số 305, Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Ông V cam kết rằng dự án là hợp pháp, vì không đủ vốn để xây dựng dự án nên cần tiền ứng trước của người mua, nếu bà B đồng ý thì ngay sau khi ký hợp đồng, nhận tiền ứng trước, công ty T1 sẽ xây biệt thự và chuyển nhượng cho bà B và cam kết sẽ làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất, QSH nhà cho bà B. Thấy Dự án nằm trong khu dân cư đông đúc, bà B đã đồng ý và hai bên ký kết 03 hợp đồng, các phụ lục hợp đồng kèm theo với nội dung: bà B mua của công ty T1 03 biệt thự trong “*Làng biệt thự Dovillas*”, gồm: căn biệt thự Phú Quý số 10; căn biệt thự Tài Lộc 11 và căn biệt thự Tài Lộc 12.

Cụ thể các hợp đồng như sau: Hợp đồng mua bán biệt thự và Phụ lục hợp đồng kèm theo số 03/HĐKT ngày 30 tháng 11 năm 2017. Theo hợp đồng, bà B mua của Công ty T1 căn Biệt thự Phú Quý số 10; với giá 6.990.000.000đ; Hợp đồng mua bán biệt thự và Phụ lục hợp đồng kèm theo số 04/HĐKT ngày 30 tháng 11 năm 2017. Theo hợp đồng, bà B mua của Công ty T1 căn Biệt thự Phú Quý số 11; với giá 5.990.000.000đ; Hợp đồng mua bán biệt thự và Phụ lục hợp đồng kèm theo số 05/HĐKT ngày 30 tháng 11 năm 2017. Theo hợp đồng, bà B mua của

Công ty T1 căn Biệt thự Phú Quý số 12; với giá 6.500.000.000đ.

Tổng cộng số tiền 19.480.000.000đồng - 5 % được giảm còn phải thanh toán là 18.700.000.000đồng.

Sau khi ký 03 hợp đồng trên, tính đến tháng 4/2018 bà B đã thanh toán cho công ty T1 nhiều lần với tổng số tiền là 10 tỷ đồng theo biên bản xác nhận tiền ngày 09 tháng 9 năm 2019 mà ông Võ Thành V đã ký.

Tuy nhiên, phía công ty T1 đã vi phạm hợp đồng nhưng không có động thái gì về việc xây dựng; một số thửa đất nằm trong dự án vẫn chưa được ông V sang tên cho công ty; chưa tiến hành lên thổ cư theo quy định nên chưa đủ điều kiện pháp lý để xây dựng dự án,...do công ty T1 đã không thực hiện đúng với thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký với bà B, nên bà B khởi kiện ra Tòa.

Nay, tôi là người đại diện theo ủy quyền của bà B có các yêu cầu sau:

Chấm dứt thực hiện các Hợp đồng mua bán biệt thự đã ký giữa bà Nguyễn Thị B và Công ty T1;

Buộc Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B các khoản tiền sau: Số tiền đã nhận là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng), tiền lãi của số tiền 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) tính theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng, tính từ tháng 9/2019 cho đến khi thanh toán xong.

Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tính tiền phạt 10% giá bán biệt thự do vi phạm hợp đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 – ông Nguyễn Văn Đ - trình bày:

Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại dịch vụ T1 ký kết một số hợp đồng mua bán nhà ở (biệt thự) hình thành trong tương lai tại Dự án KDC T1 với bà Nguyễn Thị B, cụ thể:

Ngày 30/11/2017, Công ty T1 và bà B (Khách hàng) ký kết 03 hợp đồng sau:

1. Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas, ngày 30/11/2017 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 03/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: mua bán căn biệt thự Phú Quý số 10, giá 6.990.000.000 đồng, thanh toán liên tục trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

2. Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại

Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 04/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: mua bán căn biệt thự Phú Quý số 11, giá 5.990.000.000 đồng, thanh toán liên tục trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

3. Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 05/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: mua bán căn biệt thự Phú Quý số 12, giá 6.500.000.000 đồng, thanh toán liên tục trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Sau khi ký kết 03 hợp đồng nêu trên, bà B mới thanh toán được số tiền 7.830.000.000đồng như sau:

Ngày 30/11/2017, bà B thanh toán 2.000.0000.000đồng (theo Phiếu thu số 01/11-17 ngày 30/11/2017);

Ngày 02/01/2018, bà B thanh toán 1.670.000.000đồng (theo Phiếu thu số 03/3PQ-2017 ngày 02/01/2018);

Ngày 06/01/2018, bà B thanh toán 1.670.000.000đồng;

Ngày 07/4/2018, bà B đưa cho ông Võ Phạm Khôi N số tiền 190.000.000 đồng, được ghi nhận vào mặt sau của Hợp đồng 05/HĐHT/2017;

Sau ngày 07/4/2018, bà B có đưa cho ông V – Giám đốc Công ty T1 mượn số tiền 2.000.000.000đồng (với tư cách cho vay mượn cá nhân giữa bà B và ông V). Sau này, bà B đề nghị tính số tiền vay này vào tiền thanh toán cho Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017.

Đến tháng 9/2019, do ông V – Giám đốc Công ty T1 có phát sinh tranh chấp vay tài sản với bà Lê Thị H (trong một vụ án khác hiện TAND TP.Đ đang thụ lý giải quyết), bà Lê Thị H đã thuê nhóm giang hồ đến đe dọa, ép buộc ông V trả tiền; ép ông V nhận số nợ gốc từ 6.769.000.000đồng lên đến 130 tỷ đồng, đồng thời, còn ép buộc ông V/Công ty T1 phải bán dự án cho người của bà Lê Thị H đưa đến với giá 190 tỷ đồng (để có tiền trả nợ cho bà Lê Thị H). Biết được sự kiện nêu trên, bà B đề nghị không muốn tiếp tục thực hiện (hủy bỏ) 03 hợp đồng đã ký nêu trên với Công ty T1, và đề nghị Công ty T1 hoàn trả lại toàn bộ số tiền bà B đã thanh toán (khi Công ty T1 bán được dự án). Để bảo vệ quyền lợi của mình, bà B yêu cầu ông V – Giám đốc Công ty T1 phải xác nhận, và hoàn trả cho bà B số tiền bà B đã thanh toán (7.830.000.000 đồng) cho 03 hợp đồng, và tiền lãi (2.170.000.000 đồng), tổng cộng là 10 tỷ đồng.

Ngày 09/9/2019, với yêu cầu nêu trên của bà B, ông V và bà B đã lập Biên bản xác nhận tiền, theo đó, các bên đã đồng ý tính gộp cả số tiền đã thanh toán (nợ gốc) cộng với tiền lãi (như đã nêu trên) là 10 tỷ đồng.

Đến tháng 8/2020, bà B nhận thấy: Công ty T1 vẫn không có tiền để hoàn trả cho bà B (để các bên hủy bỏ, thanh lý 03 hợp đồng đã ký nêu trên) do Công ty T1 không bán được Dự án KDC T1 cho người mua do bà Lê Thị H đưa đến (giới thiệu). Vì lo sợ Công ty T1 không có tiền trả cho bà B, và để đảm bảo quyền lợi của mình (bà B), bà B đã yêu cầu Công ty T1 lập liên tiếp nhiều Biên bản thỏa thuận sau:

Ngày 04/8/2020, Công ty T1 và bà B lập biên bản thỏa thuận v/v: *‘Thỏa Thuận Thanh Toán Và Rút đơn khởi kiện’*) ngày 04/8/2020, theo đó, bà B yêu cầu Công ty T1 phải tiến hành thủ tục chuyển Công ty T1 thành công ty cổ phần để bà B là cổ đông trong trong thời hạn từ ngày 04/8/2020 đến ngày 28/02/2021, nếu Công ty T1 không hoàn tất thủ tục nêu trên, thì Công ty T1 phải giao quyền sử dụng đất mặt tiền phía sau dự án cho bà B tương đương số tiền 10 tỷ đồng. Thực tế, Công ty T1 không thể thực hiện được thủ tục nêu trên, và Công ty T1 cũng không thể giao phần đất nào phía sau dự án cho bà B.

Ngày 23/12/2020, Công ty T1 và bà B lập biên bản thỏa thuận v/v: *Thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới*) ngày 23/12/2020, theo đó, các bên thỏa thuận: Công ty T1 xin thu nhỏ đất dự án; đưa phần diện tích đất (ngang 40m, dài 27m) có 03 căn biệt thự mà bà B đã mua theo 03 hợp đồng đã ký nêu trên ra khỏi đất dự án để giao cho bà B, đồng thời, bà B yêu cầu Công ty T1 phải giao cho bà B giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191081, số vào sổ cấp GCN: CT09450 (thửa đất số 68, tờ bản đồ số: 43, diện tích 3.193,3m² tọa lạc tại phường T, TP.Đ) do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty T1. Công ty T1 đã giao cho bà B giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 23/01/2021, Công ty T1 và bà B lập biên bản thỏa thuận v/v: *Thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới*, ngày 23/01/2021, theo đó, các bên thỏa thuận: sau khi Công ty T1 xin điều chỉnh thu nhỏ dự án, Công ty T1 sẽ hoán đổi trả lại cho bà B phần diện tích đất (ngang 40m, dài 27m) có 03 căn biệt thự mà bà B đã mua theo 03 hợp đồng đã ký nêu trên. Trong thời gian chờ đợi, bà B vẫn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191081, số vào sổ cấp GCN: CT09450 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty T1.

Thực tế, do Công ty T1 và bà B chưa chính thức thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017, bà B đã khởi kiện Công ty T1 ra Tòa án nhân dân TP.Đ; yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017; buộc Công ty T1 trả lại số tiền 10 tỷ đồng, tiền lãi của số tiền 10 tỷ đồng, và tiền phạt 10% giá bán biệt thự do vi phạm hợp đồng.

Ngày 10/3/2021, Tòa án nhân dân TP.Đ đã thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà B. Sau khi xem xét những yêu cầu khởi kiện của bà B, Công ty T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B. Cụ thể: Công ty T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về đòi tiền đã thanh toán (tiền gốc), tiền lãi, và yêu cầu phạt vi phạm 10% giá bán biệt thự do vi phạm hợp đồng, bởi lẽ:

Ngày 09/9/2019, Công ty T1 đã tính số tiền lãi 2.170.000.000đồng (tính trên số tiền bà B thực tế đã thanh toán 6.769.000.000đồng. Nay bà B đã yêu cầu Công ty T1 phải trả tiền lãi trên số tiền 10 tỷ đồng, tức tính lãi lần 2 (trên số tiền bà B thực tế đã thanh toán 6.769.000.000đồng), và tính lãi trên cả số tiền lãi đã tính trả cho bà B (2.170.000.000 đồng, như đã nêu trên) là không phù hợp với thực tế, và quy định pháp luật.

Theo quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017, nguyên đơn (bà B) có nghĩa vụ phải thanh toán tổng số tiền là 19.480.000.000 đồng trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày 01/12/2017, tức đến hết ngày 30/9/2018, bà B phải thanh toán hết số tiền 19.480.000.000 đồng cho Công ty T1, nhưng thực tế, nguyên đơn mới thanh toán được tổng số tiền 7.830.000.000 đồng, như vậy, bà B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017.

Ngoài lý các do nêu trên, do Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017 được ký kết vào thời điểm Dự án KDC T1 vẫn chưa đủ điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật (*Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản; Khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2017/NĐ-CP; Điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP*) nên Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017 được xác định là vô hiệu (không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên) nên Nguyên đơn yêu cầu phạt vi phạm là không có cơ sở.

Đối với các Biên bản thỏa thuận nêu trên (Biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2020, Biên bản thỏa thuận ngày 23/12/2020, Biên bản thỏa thuận ngày

23/01/2021) do các bên chưa chính thức thỏa thuận hủy bỏ, thanh lý Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017, việc Nguyên đơn và Bị đơn thỏa thuận lập các Biên bản thỏa thuận (nêu trên) để thỏa thuận hoán đổi một phần đất dự án, và yêu cầu giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty T1 là không phù hợp với quy định pháp luật, do đó, Bị đơn có cơ sở xác định Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017 là vô hiệu. Theo đó, bà B đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191081, sổ vào sổ cấp GCN: CT09450 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty T1 là không có cơ sở.

Từ thực tế trình bày ở trên, với mong muốn giải quyết dứt điểm các quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng 03, Hợp đồng 04, và Hợp đồng 05 với bà B, bị đơn (Công ty T1) đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn (Công ty T1) được trình bày ở dưới.

Yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị quý Tòa án xem xét giải quyết :

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 ký kết giữa Công ty T1 và bà Nguyễn Thị B.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 ký kết giữa Công ty T1 và bà Nguyễn Thị B.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 ký kết giữa Công ty T1 và bà Nguyễn Thị B.

- Tuyên vô hiệu đối với Biên bản thỏa thuận (V/v: *‘Thỏa Thuận Thanh Toán Và Rút đơn khởi kiện’* này 04/8/2020), Biên bản thỏa thuận (V/v: *Thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới*) ngày 23/12/2020, và Biên bản thỏa thuận (V/v: *Thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới*) ngày 23/01/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Thành V, bà Lâm Thị Kim T2; buộc bà Nguyễn Thị B phải giao trả lại cho Công ty T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191081, sổ vào sổ cấp GCN: CT09450 (thửa đất số 68, tờ bản đồ số: 43, diện

tích 3.193,3m² tọa lạc tại phường T, TP.Đ) do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty T1.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V trình bày: thống nhất như lời trình, ý kiến và cả yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc chấm dứt các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và các phụ lục hợp đã ký ngày 30 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 và bà Nguyễn Thị B.

Buộc Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị B tổng số tiền 13.483.750.000 đồng (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 08/4/2022), trong đó:

+ Tiền gốc: 10.000.000.000 đồng

+ Tiền lãi: 3.483.750.000 đồng

Sau ngày 08 tháng 4 năm 2022 người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn như thỏa thuận tại Điều 7 của các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và các phụ lục hợp đồng đã ký ngày 30 tháng 11 năm 2017.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về: tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và các phụ lục của hợp đồng cùng các biên thỏa thuận về việc thỏa thuận thanh toán và rút đơn khởi kiện ngày 04/8/2020; biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới ngày 23/12/2020 và biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới ngày 23/01/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Thành V, bà Lâm Thị Kim T2

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất – bản gốc – số CI 191081 do

Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 ngày 25 tháng 7 năm 2017.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tiền phạt 10% giá trị bán biệt thự do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu... ”;

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 18/4/2022, bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 do người đại diện theo pháp luật là bà Lâm Thị Kim T2 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Đ theo hướng không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền 10 tỷ đồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, do cả hai bên đều có lỗi mới dẫn đến việc hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Phương T không đồng ý theo ý kiến của ông Đàm, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Đ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V thống nhất theo ý kiến của ông Nguyễn Văn Đ, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Đ theo hướng không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền 10 tỷ đồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, do cả hai bên đều có lỗi mới dẫn đến việc hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 do bà Lâm Thị Kim T2 là người đại diện theo pháp luật. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Công ty được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của Công ty thấy rằng:

Ngày 30/11/2017, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 và bà Nguyễn Thị B ký 03 hợp đồng, cụ thể: Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017 v/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tân thương mại Làng Biệt thự Dovillas - (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 03/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: mua bán căn biệt thự Phú Quý số 10, giá 6.990.000.000 đồng; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017 v/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại dự án Khu dân cư Tân Thiện, (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 04/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: mua bán căn biệt thự Phú Quý số 11, giá 5.990.000.000 đồng; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 v/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại dự án Khu dân cư Tân Thiện, (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 05/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: mua bán căn biệt thự Phú Quý số 12, giá 6.500.000.000 đồng. Nguyên đơn bị đơn đều thừa nhận có thực hiện giao dịch này nên đây là sự thật không cần chứng minh.

Do đây là vụ án về trách chấp hợp đồng mua bán biệt thự nên trước hết cần xem xét về hiệu lực của hợp đồng:

[2.1] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Bên bán là Công ty TNHH MTV SXTMDV T1. Xét thấy, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 được Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 18/7/2011, có địa chỉ trụ sở chính: số 305, QL 14, khu phố Tân Đồng 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với 18 ngành nghề kinh doanh trong có có hạng mục xây dựng nhà các loại và chủ sở hữu công ty cũng như người đại diện theo pháp luật ông Võ Thành V, sinh ngày 30/7/1960. Tại thời điểm ký hợp đồng – ngày 30/11/2017 - Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 vẫn hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã được cấp và được đăng ký thay đổi lần thứ 3 vào ngày 02/6/2016, vẫn với 18 ngành nghề kinh doanh và chủ sở hữu, người đại diện theo pháp luật vẫn là ông Võ Thành V. Như vậy, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 do ông Võ Thành V là người đại diện theo pháp luật có đầy đủ năng lực chủ thể để ký kết hợp đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 117 của Luật Doanh nghiệp. Bên mua là cá nhân bà Nguyễn Thị B, sinh ngày 07/10/1970 cũng có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 122 của Bộ luật Dân sự, do vậy, các bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán là đúng chủ thể.

[2.2] Về đối tượng của hợp đồng: Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 ký hợp đồng với bà Nguyễn Thị B để mua và bán các căn biệt thự Phú Quý 10 -11-12

thuộc dự án khu dân cư Tân Thiện (*tên thương mại là Làng biệt thự Dovillas*), tại thời điểm ký hợp đồng, dự án khu dân cư Tân Thiện đã được UBND tỉnh Bình Phước ký Quyết định chủ trương đầu tư số 3129/QĐ-UBND ngày 02/12/2016, như vậy, đối tượng của hợp đồng là các tài sản đã được xác định cụ thể là các căn biệt thự Phú Quý 10-11-12 thuộc dự án khu dân cư Tân Thiện đã được phép giao dịch theo quy định.

Cũng tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 385, 398, 403 và Điều 430 của Bộ luật Dân sự.

Do vậy, theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân sự các Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017 và Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2.3] Xét yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017, Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017, Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B:

[2.3.1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao nộp và nội dung của các Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017, số 04/HĐKT/2017 và số 05/HĐKT/2017 và các phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/11/2017, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 20/11/2017 thì bên bán Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 có nghĩa vụ xây thô các căn Biệt thự Phú Quý 10-11-12 thuộc Phú Quý 10-11-12 để bàn giao cho bên mua bà Nguyễn Thị B, theo đó, bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ phải thanh toán bằng tiền mặt tổng số tiền là 19.480.000.000đồng - 5 % được giảm còn phải thanh toán là 18.700.000.000đồng cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1.

Sau khi ký 03 hợp đồng trên, tính đến tháng 4/2018 bà B đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 nhiều lần với tổng số tiền là 10 tỷ đồng theo biên bản xác nhận tiền ngày 09 tháng 9 năm 2019 mà ông Võ Thành V đã ký, cụ thể:

1. Ngày 30/11/2017, bà B thanh toán cho Công ty số tiền 2.000.000.000đồng (*hai tỷ đồng*) có phiếu thu số 01/11 -17 (*BL 122, bị đơn nộp*);
2. Ngày 04/12/2017, bà B thanh toán cho Công ty số tiền 100.000.000đồng (kế toán Huỳnh Thị T4 nhận, được ghi ở phiếu thu số 01/11 -17, BL 80);
3. Ngày 02/01/2018 thanh toán tiền đợt 1 là 1.670.000.000đồng (*ông Võ Thành V ký nhận ở mặt sau của phụ lục hợp đồng số 01 (BL 20, 27 sau đó có lập*

phiếu thu số 02/3PQ -2017 ghi ngày 30/12/2017, BL79);

4. Khoảng tháng 4 năm 2018 bà B thanh toán tiền đợt 2 là 1.670.000.000đồng (có phiếu thu số 03/3PQ-2017 (Bl 123, bị đơn nộp);

5. Ngày 07/4/2018 trả thêm số tiền 190.000.000đồng (Võ Phạm Khôi N ký nhận, BL 46);

6. Ngày 23/12/2020 số tiền 50.000.000đồng (bà Lâm Thị KimTước nhận).

Như vậy, tổng số tiền bà B đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 là 5.680.000.000đồng.

Bên cạnh đó, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 thống nhất do trước đó, ông Võ Thanh Vinh có mượn của bà B số tiền là 3.850.000.000đồng (*giấy mượn tiền ngày 09/9/2019 – BL 78*).

Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi từ việc bị đơn là Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền gốc là 10.000.000.000đồng xuống chỉ đồng ý trả số tiền là 5.680.000.000đồng và yêu cầu tách số tiền 3.850.000.000đồng ra giải quyết trong vụ án khác vì là khoản vay riêng của ông Võ Thành V. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 03/12/2018 thì đến ngày 09/9/2019 chủ sở hữu và người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 vẫn là ông Võ Thành V, theo biên bản nhận tiền ngày 09/9/2019 (BL 28) ghi rõ bên nhận tiền là Công ty TNHH MTV SXTMDV T1, người ký nhận tiền là ông Võ Thành V. Bên cạnh đó, tại biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2021 (BL 99) cũng như tại phiên hòa giải vào ngày 25/5/2021 (BL 107, 108) thì ông V và bà Lâm Thị Kim T2 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 02/01/2020 đã thừa nhận số tiền 3.850.000.000đồng mà ông V vay mượn bà B đã được bà B, ông V và Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 thống nhất chuyển thành số tiền bà B thanh toán vào việc mua bán biệt thự theo các hợp đồng số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 đã ký. Việc thay đổi và yêu cầu tách số tiền 3.850.000.000đồng để giải quyết bằng 1 vụ án khác của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung thay đổi này là phù hợp.

[2.3.2] Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3129/QĐ- UBND ngày 02/12/2016 của UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH MTV SXTMDV

T1 được thực hiện dự án khu dân cư Tân Thiện và đến tháng 01/2018 dự án đi vào hoạt động kinh doanh, nhưng sau khi được chấp thuận, ông Võ Thành V – chủ sở hữu công ty- không thực hiện việc cam kết góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào dự án, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 triển khai dự án chậm tiến độ, chưa thực hiện thủ tục về đất đai – môi trường – xây dựng theo quy định. Theo đề xuất của công ty, ngày 30/5/2018 Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định số 905/QĐ – SKĐT chấp thuận giãn tiến độ thực hiện dự án đến tháng 9 năm 2019, do vậy, bà B vẫn tiếp tục thực hiện việc thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1. Như vậy, mặc dù phía Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 đã nhận của bà Nguyễn Thị B tổng số tiền là 10.000.000.000đồng (*mười tỷ đồng*) trong tổng số tiền phải thanh toán là 18.700.000.000đồng, nhưng Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 cũng chỉ thực hiện được thủ tục quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

Như vậy, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 chưa làm tròn những điều khoản theo Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh cũng như việc ông V là chủ sở hữu công ty tại thời điểm ký kết các giao dịch mua bán với khách hàng đã không thực hiện việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào công ty. Bên cạnh đó, ngày 02/01/2020 Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 lại thay đổi chủ sở hữu công ty từ ông Võ Thành V sang cho bà Lâm Thị Kim T2 là vi phạm vào Khoản 1 Điều 23 của Luật nhà ở và Khoản 1 Điều 75 của Luật đầu tư nên bà Nguyễn Thị B đã nhiều lần yêu cầu chấm dứt hợp đồng.

Vì vậy, ngày 04/8/2020 Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 và bà Nguyễn Thị B đã lập và ký biên bản thỏa thuận (B1 102 và 125). Theo nội dung của biên bản thỏa thuận này, Công ty T1 xác nhận có nhận của bà B tổng số tiền 10 tỷ đồng và Công ty T1 phải hoàn hành thủ tục cổ phần để bà B tham gia cổ phần với công ty 51% trong thời hạn từ ngày 04/8/2020 đến ngày 28/02/2020 hoặc nếu Công ty T1 không hoàn tất thủ tục nêu trên thì Công ty T1 phải giao quyền sử dụng đất mặt tiền phía sau dự án cho bà B tương đương số tiền 10 tỷ đồng. Tuy nhiên, như lời thừa nhận của bị đơn ở đơn phản tố thực tế, Công ty T1 không thể thực hiện được thủ tục nêu trên và Công ty T1 cũng không thể giao phần đất nào phía sau dự án cho bà B.

Do vậy, ngày 23/12/2020, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 và bà Nguyễn Thị B lại lập và ký biên bản về việc thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới (BL 77 và 128) và biên bản thỏa thuận ngày 23//01/2021 (B1 127, 127) theo đó, các bên thỏa thuận: “Công ty

T1 xin thu nhỏ dự án và hoán đổi trả lại cho bà B thành 40m ngang mặt tiền phía sau với giá 220.000.000đồng/m và nếu như phương án không thực hiện được thì công ty phải chịu trách nhiệm trả cho bà B số tiền đã nhận”.

Như vậy, các bên đã ký kết biên bản thỏa thuận và nhằm tạo điều kiện cho công ty khắc phục cũng như ngày 09/3/2021, UBND tỉnh đã ra thông báo kết luận số 120/TB – UBND chấp thuận cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 lập hồ sơ điều chỉnh giảm diện tích dự án khu dân cư Tân Thiện trong thời hạn 60 ngày, tiếp đến ngày 22/4/2021 lại được gia hạn thêm 90 ngày nhưng Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 vẫn không thực hiện dẫn đến việc dự án không còn khả thi, nhà đầu tư không còn khả năng thực hiện dự án, dự án đã chậm thực hiện tiến độ quá 24 tháng. Do đó, sau khi được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận (ngày 23/11/2021) vào ngày 30/11/2021 Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định số 2594/QĐ–SKHĐT–ĐKKD về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Tân Thiện (BL 113 đến 115). Như vậy, đối tượng của các hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017, số 04/HĐKT/2017 và số 05/HĐKT/2017 không còn nên các hợp đồng trên không thể tiếp tục thực hiện được.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt các hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017, số 04/HĐKT/2017 và số 05/HĐKT/2017 của bà Nguyễn Thị B là đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 422 của Bộ luật Dân sự nên được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu đối với các Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo cùng các biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận thanh toán và rút đơn khởi kiện ngày 04/8/2020; biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới ngày 23/12/2020 và biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới ngày 23/01/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Thành V, bà Lâm Thị Kim T2 là không phù hợp do: Các hợp đồng và văn bản thỏa thuận giữa các bên không vi phạm quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không thể tuyên vô hiệu, trong trường hợp này đối tượng thực hiện của các hợp đồng và văn bản thỏa thuận giữa các bên là không còn tồn tại nên cần chấm dứt thỏa thuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là đúng quy định.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố bổ sung về việc trừ số tiền 580.000.000đồng vào số tiền gốc mà Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 đã nhận của bà B do vào ngày 23/3/2022: ông V rút đối với yêu cầu này, hơn nữa việc phản tố đối với số tiền 580.000.000đồng được thực hiện sau phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai và hòa giải do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[2.5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà B phải hoàn trả cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 bản gốc giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 191081 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 ngày 25/7/2017:

Tại các biên bản biên bản thỏa thuận ngày 23/12/2020 và biên bản thỏa thuận ngày 23/01/2021 công ty T1 tự nguyện đồng ý giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà B để đảm bảo cho số tiền bà B đã thanh toán cho công ty T1. Tuy nhiên, đây chỉ là sự thỏa thuận của hai bên mà không lập hợp đồng thế chấp hay hợp đồng cầm cố, hơn nữa, ngày 13/3/2020 Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ đã có Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất đã được giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 191081. Do vậy, khi Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 có trách nhiệm hoàn trả tiền cho bà B, bà B có trách nhiệm hoàn trả bản gốc giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 191081 cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1.

[2.6] Xét yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn thấy rằng: Tại các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 đã ký giữa Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 và bà B có thỏa thuận về Điều 7: trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, theo đó có thỏa thuận về trách nhiệm của bên vi phạm phải thanh toán khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quá hạn trên số tiền chậm thanh toán, cụ thể *“trường hợp đến thời hạn bàn giao biệt thự mà bên bán vẫn không để bên mua được tiếp nhận biệt thự....thì bên mua có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bên bán có trách nhiệm trả cho bên mua các khoản tiền: mọi khoản tiền bên mua thanh toán cho bên bán, khoản tiền phạt vi phạm 10% giá bán biệt thự, khoản tiền lãi theo lãi suất quá hạn trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao”*...Vì các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua

bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 không thực hiện tiếp được là do lỗi của bên bán và hiện Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 vẫn đang giữ số tiền 10.000.000.000đồng của bà B. Do vậy, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 phải có trách nhiệm trả tiền lãi của số tiền 10.000.000.000đồng, được tính từ ngày Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 ký biên bản xác nhận tổng số tiền đã nhận của bà B là ngày 09/9/2019.

Theo Quyết định số 2868/QĐ ngày 23/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì lãi suất từ thời điểm vay tới thời điểm xét xử mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng là 9%, tức 0.75%/tháng. Do các bên thỏa thuận mức lãi được tính theo mức lãi suất quá hạn, căn cứ vào điểm b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự thì lãi nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay, do vậy, mức lãi quá hạn mà bên vi phạm phải trả là $0.75\%/tháng \times 150\% = 1,125\%$ tháng và được tính từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán là ngày 09 tháng 9 năm 2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 08 tháng 4 năm 2022 với tổng thời gian là 30 tháng 29 ngày.

Như vậy, Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 có trách nhiệm trả cho bà B khoản tiền lãi cụ thể: $10.000.000.000\text{đồng} \times 1,125\%/tháng \times 30\text{ tháng } 29\text{ ngày} = 3.483.750.000\text{đồng}$.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt các hợp đồng mua bán nhà, buộc Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc 10.000.000.000đồng và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.483.750.000đồng; tổng cộng số tiền là: 13.483.750.000 đồng cho bà Nguyễn Thị B là có căn cứ.

Sau ngày 08 tháng 4 năm 2022 người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn như thỏa thuận tại Điều 7 của các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 đã ký ngày 30 tháng 11 năm 2017.

[2.7] Đối với yêu cầu tính tiền phạt 10% giá bán biệt thự của nguyên đơn: do tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu này, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn theo quy định tại điều 217 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2.8] Đối với bà Phạm Nguyễn Quỳnh A là vợ của ông Võ Thành V: có ký vào giấy vay tiền ngày 09 tháng 9 năm 2019 (BL 78), tuy nhiên số tiền này đã được chuyển sang thành số tiền bà B đã thanh toán cho việc các hợp đồng mua bán và được Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 xác nhận có trong số tiền gốc đã nhận

của Bông là 10.000.000.000đồng, do vậy nguyên đơn cũng đã có yêu cầu không đưa bà Phạm Nguyễn Quỳnh A vào tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH MTV SX TMDV T1.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000đồng và 121.483.750đồng (làm tròn thành 121.483.000đồng) án phí dân sự có giá gạch đối với tổng số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị B {112.000.000 đồng + 0,1% (của 9.483.750.000đồng = 9.483.750đồng)}.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty TNHH MTV SX TMDV T1 không được chấp nhận nên Công ty TNHH MTV SX TMDV T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV SX TMDV T1 do bà Lâm Thị Kim T2 là người đại diện theo pháp luật.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 70, 72; Điều 199, 227; Khoản 2 Điều 244; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điểm a khoản 1 điều 117 của Luật doanh nghiệp;

- Áp dụng các Điều 385, 398, 403; Khoản 5 Điều 422; Điều 430, 431; điểm b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc chấm dứt các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và các phụ

lục hợp đã ký ngày 30 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 và bà Nguyễn Thị B:

Buộc Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị B tổng số tiền 13.483.750.000 đồng (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 08/4/2022), trong đó:

- + Tiền gốc: 10.000.000.000đồng;
- + Tiền lãi: 3.483.750.000 đồng ;

Kê từ sau ngày 08 tháng 4 năm 2022 người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn như thỏa thuận tại Điều 7 của các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và các phụ lục hợp đồng đã ký ngày 30 tháng 11 năm 2017.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về: tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và các phụ lục của hợp đồng cùng các biên thỏa thuận về việc thỏa thuận thanh toán và rút đơn khởi kiện ngày 04/8/2020; biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới ngày 23/12/2020 và biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới ngày 23/01/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Thành V, bà Lâm Thị Kim T2

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 bản gốc giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 191081 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 ngày 25/7/2017.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tiền phạt 10% giá trị bán biệt thự của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B do bà B tự nguyện rút yêu cầu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.000.000đồng (*Năm mươi chín triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026101, quyển số 000523, ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 phải chịu 121.483.000đồng án phí có giá ngạch và 300.000đồng, tổng cộng 121.783.000đồng (*một trăm hai mươi một triệu bảy trăm tám mươi ba ngàn đồng*)

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty TNHH MTV SXTMDV T1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004360 ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đ;
- CCTHADS thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Văn Thư