

Bản án số: 580/2020/DS-PT
Ngày: 18-6-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng mua
bán tài sản.

**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 Tôn Văn Trung

Các Thẩm phán: 1/ Ông Hoàng Hữu Thanh.
2/ Bà Lê Thị Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án, 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:*** Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh. Xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2020/TLPT-DS
ngày 28/3/2020 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”. Do bản án sơ thẩm số:
894/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân B, Thành phố Hồ Chí
Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:
2746/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm A, sinh năm 1941

Địa chỉ: Số nhà 4.20 Lô A, chung cư M, đường TTN17, phường T, B,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lý Minh H, sinh năm
1976 (vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH C

Địa chỉ: 64 TTN1 khu phố 4, phường Tân Thới Nhất, B, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là: Ông Nguyễn An D (ông Duy
có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm).

Do có kháng cáo của Công ty TNHH C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH C (sau đây gọi tắt là công ty) là chủ đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng Moscow Tower (tên thương mại Depot Metro Tower – Tham Lương) tại phường Tân Thới Nhất, B. Công ty và ông Phạm A có ký hai hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Khu chung cư cao tầng Moscow Tower, đó là hợp đồng mua bán căn hộ số A1-3-4/HĐ/MT/2016 ngày 21/9/2016 và hợp đồng mua bán căn hộ số A2-05-14/HĐ/MT/2017 ngày 22/6/2017. Theo hợp đồng số A1-3-4/HĐ/MT/2016 ngày 21/9/2016, căn hộ số A2-05-4, tầng 5, khối nhà A, giá 752.598.000 đồng, theo hợp đồng số A1-3-4/HĐ/MT/2016 ngày 21/9/2016, căn hộ số A1-3-4, tầng 3, khối nhà A1, giá 1.327.172.000 đồng; bên mua giao tiền theo tiến độ, bên bán giao căn hộ vào quý IV năm 2017.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đủ các điều khoản đã ký kết nhưng Công ty đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ. Đến ngày 24/7/2018 Công ty TNHH C mới bàn giao căn hộ trong tình trạng nhiều trang thiết bị, vật tư hư hỏng, chất lượng xây dựng kém. Trong thời gian vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ, công ty có cam kết sẽ chịu phạt do vi phạm hợp đồng, đồng thời sẽ bồi thường thiệt hại, tính bằng tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ. Tuy nhiên sau khi bàn giao căn hộ xong thì công ty không thực hiện nghĩa vụ do vi phạm hợp đồng. Nguyên đơn nhiều lần đến công ty để yêu cầu giải quyết phạt vi phạm hợp đồng, nhưng công ty thách thức nguyên đơn khởi kiện.

Điều 8, Điều 12 của hai hợp đồng mua bán căn hộ đều thỏa thuận thời điểm bàn giao căn hộ vào cuối tháng 12/2017, có thể muộn hơn 01 tháng, nhưng quá thời hạn 4 tháng kể từ ngày phải bàn giao thì công ty phải thanh toán tiền vi phạm tính bằng tiền lãi theo mức lãi suất vay kỳ hạn 6 tháng do Ngân hàng nhà nước công bố. Nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất tính theo mức lãi suất nguyên đơn vay tại các Ngân hàng thương mại. Như vậy kể từ ngày 01/02/2018 công ty phải trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng, cụ thể, hợp đồng số A1-3-4/HĐ/MT/2016 thì tiền phạt là $677.338.200 \times 9\%/12 \times 5,8T = 29.464.211$ đồng; hợp đồng số A2-05-14/HĐ/MT/2017 thì tiền phạt là $1.194.454.800 \times 9\%/12 \times 5,8T = 51.958.783$ đồng; tổng cộng 81.422.994 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tính bằng tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ.

Bị đơn xác nhận có ký kết hai hợp đồng mua bán căn hộ số A2-05-14/HĐ/MT/2017 ngày 22/6/2017 và số A1-3-4/HĐ/MT/2016 ngày 21/9/2016 như lời trình bày của nguyên đơn. Việc bàn giao hai căn hộ trên cho nguyên đơn có chậm trễ so với hợp đồng, tuy nhiên nguyên đơn tính ngày bàn giao căn hộ

ngày 24/7/2018 là không đúng vì vào ngày 12/7/2018 công ty đã có thông báo bàn giao căn hộ nên ngày bàn giao phải tính là ngày 12/7/2018. Bị đơn không đồng ý mức lãi suất 9%/năm như nguyên đơn yêu cầu và đề nghị được hỗ trợ số tiền 10.000.000 đồng cho một hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 894/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

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

Công ty TNHH C vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ số A2-05-14/HĐ/MT/2017 ngày 22/6/2017 và số A1-3-4/HĐ/MT/2016 ngày 21/9/2016 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng Moscow Tower (tên thương mại Depot Metro Tower – Tham Lương) tại phường Tân Thới Nhất, B.

Công ty TNHH C phải trả cho ông Phạm A số tiền 81.422.994 (tám mươi một triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn chín trăm chín mươi bốn) đồng ngay khi án có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ, người chịu án phí sơ thẩm, quyền thỏa thuận thi hành án.... và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/11/2019 Công ty TNHH C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Phạm A đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng theo trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định về địa vị tố tụng, người tham gia tố tụng và các quyền, lợi ích hợp pháp khác của các đương sự cho đến thời điểm kết thúc tranh luận. Về nội dung thì đề nghị cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tính bằng tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ nhưng trong phần quyết định bản án không ghi phần yêu cầu này của nguyên đơn, do đó chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Căn cứ hai hợp đồng mua bán căn hộ số A2-05-14/HĐ/MT/2017 ngày 22/6/2017 và số A1-3-4/HĐ/MT/2016 ngày 21/9/2016 được ký kết giữ Công ty TNHH C và ông Phạm A đã được các đương sự xác nhận tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, do đó có cơ sở xác định hai hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đúng hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường là có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu được hỗ trợ nguyên đơn 10.000.000 đồng cho một hợp đồng, tổng cộng số tiền bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn là 20.000.000 đồng và bị đơn không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn theo mức lãi suất 9%/năm.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại điểm a khoản 2 Điều 12 của hợp đồng số A2-05-14/HĐ/MT/2017 ngày 22/6/2017 và số A1-3-4/HĐ/MT/2016 ngày 21/9/2016 có ghi nhận thỏa thuận phạt vi phạm theo mức lãi suất vay theo kỳ hạn 6 tháng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận này là không rõ ràng nên được xem là vô hiệu (như nhận định của cấp sơ thẩm). Mặt khác, theo quy định tại các Điều 6, Điều 357 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản nên phải chịu mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự. Do đó yêu cầu áp dụng mức lãi suất 9%/năm của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu được hỗ trợ nguyên đơn 10.000.000 đồng cho một hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tính bằng tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm giao căn hộ.

Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH C. LỜI đề nghị của Viện kiểm sát được chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.071.150 đồng.
- Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn không phải chịu, hoàn lại cho bị đơn là 300.000 đồng, theo biên lai số đã nộp số: 0107765 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 148 và Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH C.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty TNHH C vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ số A2-05-14/HĐ/MT/2017 ngày 22/6/2017 và số A1-3-4/HĐ/MT/2016 ngày 21/9/2016 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng Moscow Tower (tên thương mại Depot Metro Tower - Tham Lương) tại phường Tân Thới Nhất, B, Tp. Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH C phải trả cho ông Phạm A số tiền 81.422.994 đồng (tám mươi một triệu, bốn trăm hai mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi bốn) đồng ngay khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án mức lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH C chịu 4.071.150 (bốn triệu không trăm bảy mươi một nghìn một trăm năm mươi) đồng.

Hoàn trả cho ông Phạm A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.343.212 (bốn triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm mười hai) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0045261 ngày 07/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự B.

4. Về án phí phúc thẩm:

- Công ty TNHH C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho Công ty TNHH C (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai đã nộp số 0107765 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự B.

5. Về thi hành án: Thi hành án tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

6. 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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM
- Tòa án nhân dân B;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Chi Cục thi hành án dân sự B;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Tôn Văn Trung