

Bản án số: 43/2022/DS-PT

Ngày 17-01-2022

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: Bà Nguyễn Hoàng Anh

Các Thẩm phán: 1 Bà Trần Thị Lệ Uyên;

2 Bà Võ Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân – 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: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2021/TLPT-HNGĐ ngày 13 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 472/2020/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4795/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Việt B, sinh năm: 1948; cư trú tại: số T, đường U, phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Phan Quỳnh N, sinh năm: 1955 (có mặt);

Bà Trần Thị Thảo N, sinh năm: 1988 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: số T, đường U, phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 15675, quyền số: 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2020 tại Văn phòng công chứng Y).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư VT; địa chỉ: Số Q, đường R, xã S, huyện T, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T - Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu H; SN: 1991 địa chỉ: Số N, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 04/GUQ-VT/2020 ngày 25/6/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Hồng D - thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà TL; địa chỉ: Số K, phường L, Quận P, Tp.HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Bá P- Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số K, phường L, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 8620/UQ-TL/2020 ngày 08/6/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2019 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Phan Quỳnh N thì:

Ngày 13/9/2011 bà Phan Việt B có ký hợp đồng với Công ty TNHH đầu tư xây dựng kinh doanh nhà TL để mua 02 căn hộ tại tầng 10 chung cư Cao ốc TL Plaza: số B3-1001 và B3-1002, tổng trị giá là 3.772.560.000 (ba tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu năm trăm sáu mươi ngàn) đồng. Bà B đã thanh toán là 3.429.600.000 đồng (ba tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu sáu trăm ngàn) đồng, còn lại là 342.960.000 đồng sẽ thanh toán sau khi nhận căn hộ. Do Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà TL (Công ty TL) phá sản nên tài sản thế chấp là chung cư Cao ốc TL Plaza được bán đấu giá và đơn vị trúng đấu giá là Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư VT (Công ty VT).

Căn cứ theo Quyết định số 6296/UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/11/2015 về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư lô 3, lô 4 cụm 1 thuộc tổng thể dự án Khu Q 6,57ha - Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã S cho Công ty VT thì Công ty VT phải có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TL và hoàn thiện căn hộ giao cho các khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết.

Tuy nhiên sau khi Công ty VT hoàn thiện các căn hộ thì không đồng ý giao cho bà B và yêu cầu bà B phải thực hiện theo bản thỏa thuận dự thảo mà Công ty VT đưa ra với nhiều điều khoản trái với hợp đồng và Quyết định số 6296/UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có phần yêu cầu bà B

phải giao thêm số tiền là 197.595.792 đồng và miễn trừ tất cả các trách nhiệm về khoản phạt, thiệt hại mà Công ty TL và Công ty VT gây ra. Do đó, bà B yêu cầu:

1/ Công ty VT bàn giao cho Bà 2 căn hộ số B3-1001, B3-1002 tầng 10 thuộc chung cư lô 3-4 cụm 1 thuộc tổng thể dự án Q 6,57ha- Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã S. Công ty VT phải có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TL và hoàn thiện căn hộ giao cho các khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết.

2/ Phát hành hóa đơn giá trị gia tăng trên khoản tiền mà bà B đã đóng cho Công ty TL là 3.429.600.000 (Ba tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu sáu trăm ngàn) đồng. Bà B sẽ thực hiện nghĩa vụ đóng số tiền còn lại.

3/ Bồi thường cho 02 căn hộ theo từng tháng là 5.000.000đ/tháng/căn hộ. Được tính từ ngày Công ty cổ phần đầu tư VT hoàn thiện giao nhà cho các hộ khác 01/6/2017 đến nay (36 tháng).

Tổng cộng số tiền đền bù thiệt hại được tính: $5.000.000\text{đ}/\text{tháng} \times 36 \text{ tháng} \times 2 \text{ căn hộ} = 360.000.000 \text{ đồng}$.

Theo lời khai của đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Lê Thị Thu H thì:

Công ty VT là đơn vị trúng đấu giá tài sản phát mãi để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với Công ty TNHH đầu tư xây dựng kinh doanh nhà TL. Một phần tài sản bán đấu giá là Chung cư cao ốc TL Plaza, trong đó có 02 căn hộ mã số: B3-1001, B3-1002 tầng 10, với tổng trị giá là 3.772.560.000 (ba tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu năm trăm sáu mươi ngàn) đồng, bà B đã thanh toán 3.429.600.000 đồng (ba tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Công ty VT có gửi thông báo lên nhận căn hộ nhưng bà B không đến nhận (thông báo gửi bằng đường thư bình thường, không lập biên bản). Do phía bà B không đến nhận căn hộ do vậy Công ty VT yêu cầu:

1/ Tuyên chấm dứt hiệu lực hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc TL Plaza (Block 3,4) ngày 13/9/2011 giữa Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Kinh doanh nhà TL và bà Phan Việt B theo trường hợp hủy bỏ hợp đồng vì bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2/ Buộc bà Phan Việt B bồi thường cho Công ty cổ phần đầu tư VT số tiền lãi trên số tiền bà B chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày vụ án đưa ra xét xử, tạm tính từ ngày 6/2018 đến ngày 10/2020, cụ thể: $342.960.000 \text{ đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 29 \text{ tháng} = 149.187.600 \text{ đồng}$ (Một trăm bốn mươi chín triệu một trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm) đồng.

3/ Buộc bà B thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với 02 căn hộ mã số B3-1001 và B3-1002 tầng 10 Chung cư Citizen.TS từ tháng 6/2018 đến tháng 10/2020 là 36.490.000 đồng (Ba mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi ngàn) đồng.

4/ Công ty Cổ phần đầu tư VT sẽ hoàn trả lại số tiền 3.429.600.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu sáu trăm ngàn) đồng mà bà B đã thanh toán cho Công ty TL sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường thiệt hại, phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan và sau khi Công ty VT bán được căn hộ cho bên thứ ba.

5/ Công ty Cổ phần Đầu tư VT được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ mã số B3-1001 và B3-1002 tầng 10 Chung cư Citizen.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 472/2020/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh quyết định:

“1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Việt B đối với Công ty cổ phần đầu tư VT.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư VT phải bàn giao 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B3-1001, B3-1002 thuộc lô B, sàn 10 tổng diện tích 02 căn hộ là: 171,48 m² thuộc tòa nhà chung cư 9A, xã S, huyện T (Hiện nay là Chung cư Citizen.TS), tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 891-12 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã S, huyện T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914520, sổ và sổ 02001/10a/QSDĐ/2834/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 cho công ty TNHH đầu tư VT).

2/ Buộc Công ty Cổ phần đầu tư VT phải liên hệ với Chi cục thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật.

3/ Buộc Công ty Cổ phần đầu tư VT phải bồi thường thiệt hại cho bà Phan Việt B từ tháng 6/2018 đến tháng 11/2020 là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu) đồng. Công ty VT tiếp tục bồi thường thiệt hại cho bà B cho đến khi bà B nhận được căn hộ trên.

Kể từ khi bà Phan Việt B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần đầu tư VT chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì Công ty Cổ phần đầu tư VT phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

4/ Bà Phan Việt B có trách nhiệm giao tiếp số tiền còn lại của hợp đồng là 361.640.000 đồng (Ba trăm sáu mươi một triệu sáu trăm bốn mươi triệu) đồng ngay sau khi được chuyển giao quyền sở hữu căn hộ trên.

Kể từ khi Công ty Cổ phần đầu tư VT có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phan Việt B chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì bà Phan Việt B phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

5/ Không chấp nhận tất cả các yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần đầu tư VT đối với bà Phan Việt B về việc hủy bỏ hợp đồng, bồi thường thiệt hại, nộp phí vận hành chung cư, phí quản lý.

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

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí dân sự sơ thẩm và kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/11/2020, bà Phan Việt B kháng cáo yêu cầu Công ty VT bồi thường thiệt hại do chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ tính từ ngày 01/6/2017 đến ngày 01/6/2020 (36 tháng) là 360.000.000 đồng.

Ngày 01/12/2020, Công ty VT kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Việt B và chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty VT.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Phan Quỳnh N trình bày:

Bà rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – ông Lê Hồng D trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ toàn diện và khách quan, áp dụng không đúng quy định pháp luật, đặc biệt là quy định pháp luật về thuế. Theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Nghị định 219/2013 ngày 31 tháng 12 năm 2013 hướng dẫn Luật thuế giá trị gia tăng thì: Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ.

Theo Công văn của Tổng cục thuế thành phố Hồ Chí Minh thì căn cứ theo Điều 2 Quyết định 6295/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 quy định về quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng thì ghi rõ là thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định pháp luật, Công ty TL phải xuất hóa đơn cho khách hàng đối với khoản tiền mà Công ty TL thu của khách hàng. Nghĩa vụ phát hành hóa đơn Thuế giá trị gia tăng thuộc về công ty TL, đây là nghĩa vụ với Nhà nước, không phải với VT. Sau khi VT ký hợp đồng với công ty mua bán nợ thì công ty này đã xuất hóa đơn cho VT. Việc công ty TL và nguyên đơn thỏa thuận xuất hóa đơn giá trị gia tăng sau khi thanh toán 10% giá trị còn lại của hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, phía nguyên đơn yêu cầu Công ty VT phải xuất hóa đơn rồi mới nhận nhà là không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền mà Công ty TL thu phía khách hàng đã kê khai thuế hay chưa nên Công ty VT không có căn cứ để thực hiện bước tiếp theo. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đo vẽ diện tích cụ thể của căn hộ mà đã tuyên buộc VT phải bàn giao căn hộ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Lê Thị Thu H trình bày:

Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Người liên quan – Công ty TL:

Công ty VT cho rằng Công ty TL phải xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng là không đúng, đây là trách nhiệm của Công ty VT. Điều đó thể hiện tại hai văn bản Quyết định số 6296/UBND của UBND thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/01/2015 thì Công ty VT phải có trách nhiệm kế thừa tất cả các quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Công ty TL với khách hàng và Văn bản số 3348 của Chi cục thuế huyện Bình Chánh ngày 29/4/2016 trả lời công ty VT (trang 3) là Công ty VT phải có nghĩa vụ xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng.

Số tiền Công ty TL đã thu của khách hàng là tùy theo chế độ chính sách của mỗi Công ty, theo quy định pháp luật, không nằm trong phạm vi vụ kiện.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo. Việc rút kháng cáo của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên cần được chấp nhận, đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bị đơn – Công ty VT: Công ty VT là bên kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty TL trong quá trình nhận chuyển nhượng tài sản bán đấu giá, đã biết tình trạng pháp lý của Hợp đồng như trên. Phía Công ty VT không có thiện chí thực hiện hợp đồng, không thông báo bàn giao công trình đã hoàn thành cho nguyên đơn, không có bất kỳ thông báo nào cho nguyên đơn về việc thay đổi hiện trạng, kết cấu công trình cũng như không có thay thế, sửa chữa, bổ sung đối với hợp đồng mà Công ty TL đã ký với khách hàng. Đồng thời, bị đơn vừa yêu cầu chấm dứt hợp đồng, vừa yêu cầu bồi thường trên cơ sở tiếp tục hợp đồng là không có căn cứ. Phía nguyên đơn chưa là chủ sở hữu, chưa từng sử dụng dịch vụ trong căn hộ nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ chịu phí quản lý đối với căn hộ như yêu cầu của bị đơn. Hành vi không bàn giao căn hộ của bị đơn đã ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn - bà Phan Việt B và bị đơn - Công ty VT làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

[2] Về nội dung:

Đối với kháng cáo của bị đơn – Công ty VT:

[2.1] Xét yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc TL plaza (block 3/4) và phía nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhận thấy: Ngày 13/9/2011, nguyên đơn và Công ty TL có ký hợp đồng mua bán hai căn hộ số B3-1001 và B3-1002 tầng 10 với giá trị là 3.772,560.000 đồng, việc Công ty TL ký hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn là đúng pháp luật, hai bên xác nhận việc ký hợp đồng là trung thực, tự nguyện. Do vậy, hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và Công ty TL là hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện theo những thỏa thuận trong hợp đồng.

Khi Công ty VT nhận mua tài sản bán đầu giá là dự án chung cư trên đã được Công ty TL thông báo danh sách các căn hộ và tại Quyết định số 6296/UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/11/2015 có quy định tại Điều 3 là phía Công ty VT phải “Kế thừa và thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao”. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán 90% giá trị hợp đồng là 3.429.600.000 đồng đúng như thỏa thuận tại Mục 2 Điều 2 của Hợp đồng, đồng thời, đến nay nguyên đơn chưa nhận được hóa đơn giá trị gia tăng là điều kiện để nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ và thanh toán 10% giá trị còn lại của hợp đồng, nên việc Công ty VT cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán để yêu cầu chấm dứt hiệu lực của hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Về kháng cáo yêu cầu bồi thường tiền lãi trên số tiền chưa thanh toán: Căn cứ vào hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cao ốc TL plaza ngày 13/9/2011 thì phía Công ty VT trong quá trình nhận chuyển nhượng tài sản bán đầu giá đã được biết rõ, đầy đủ tình trạng pháp lý của hợp đồng và Công ty VT cũng không có thỏa thuận nào khác với nguyên đơn để ký kết bất kỳ văn bản nào thay thế, bổ sung, sửa chữa hợp đồng mà Công ty TL đã ký với nguyên đơn. Nay căn hộ đã hoàn thành và đủ điều kiện đưa vào sử dụng nhưng phía Công ty VT chưa bàn giao thì không thể phát sinh yêu cầu bồi thường trên số tiền chậm nộp.

[2.3] Xét yêu cầu nguyên đơn phải chịu phí quản lý, vận hành chung cư đối với hai căn hộ: Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2016, thời điểm chuyển giao quyền sở hữu là thời điểm bên mua nhận được nhà ở thì mới phát sinh các quyền và nghĩa vụ đối với căn hộ được nhận, phía nguyên đơn chưa là chủ sở hữu, chưa nhận bàn giao căn hộ, chưa được sử dụng các dịch vụ, tiện ích có trong căn hộ thì không có nghĩa vụ chi trả những khoản phí này.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty VT không được chấp nhận nên Công ty VT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 109.905.552 đồng (Một trăm lẻ chín triệu chín trăm lẻ năm nghìn năm trăm năm mươi hai) đồng và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng.

Bà Phan Việt B phải chịu án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn) đồng nhưng do bà Phan Việt B là người cao tuổi theo quy định tại Luật Người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[5] Về các chi phí tố tụng khác: Công ty Cổ phần đầu tư VT hoàn lại cho bà Phan Việt B chi phí thẩm định là 2.000.000 (Hai triệu) đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn – Công ty VT phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148; Khoản 3 Điều 284 và Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - bà Phan Việt B.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty cổ phần đầu tư VT.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 472/2020/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư VT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 110.205.552 (Một trăm mười triệu hai trăm lẻ năm nghìn năm trăm năm mươi hai) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.101.411 (Năm mươi hai triệu một trăm lẻ một nghìn bốn trăm mười một) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079675 ngày 03 tháng 7 năm 2020 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/00779676 ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Công ty cổ phần đầu tư VT còn phải nộp 58.104.141 (Năm mươi tám triệu một trăm lẻ bốn nghìn một trăm bốn mươi một) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Việt B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.600.000 (ba triệu sáu trăm nghìn) đồng nhưng được miễn án phí. Hoàn lại cho bà Phan Việt B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 (chín triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079465 ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần đầu tư VT phải hoàn lại cho bà Phan Việt B chi phí thẩm định là 2.000.000 (hai triệu) đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn – bà Phan Việt B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được miễn án phí; Bị đơn - Công ty cổ phần đầu tư VT phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0080633 ngày 08/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Sở Tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT (HA).

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

Nguyễn Hoàng Anh