

**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: 182/2021/DS-PT

Ngày: 26/02/2021

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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Minh Quang

2. Bà Trịnh Thị Ánh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Đức
Toàn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 02 năm 2021 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 484/2020/TLPT-
DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020
của Tòa án nhân dân quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 421/2021/QĐ-PT ngày
03/2/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà L.T.A, sinh năm 1981

Địa chỉ: Đường L, Phường M', quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà N.H.Y, sinh năm 1995 (có
mặt)

Địa chỉ: Đường H, Phường C', quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại
diện theo ủy quyền

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông N.H.T.T -
Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn P thuộc Đoàn Luật sư Thành
phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn S

Trụ sở: Đường Q, Phường H', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông L.M.C, sinh năm 1994. (có mặt)

Địa chỉ: Đường T.K, Phường B.H.H, quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh
(Đại diện theo văn bản ủy quyền của bà X – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật Công ty Trách nhiệm Hữu hạn S).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn: Ông T.V.T1 - Luật sư của Văn phòng luật sư C.T.M - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đ.X.H, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường N.T.T, Phường O', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông T.T.D, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường N.P, Phường S', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà L.T.A trình bày:

Ngày 07/3/2017, bà L.T.A (viết tắt bà A) và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn S (viết tắt Công ty S) ký kết hợp đồng số 008/2017/HĐMB-TM/SL và 009/2017/HĐMB-TM/SL về việc mua bán mặt bằng để kinh doanh tại Trung tâm Thương mại B tại Đường P.P, Phường T', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung hai hợp đồng nêu trên, Công ty S bán cho bà A hai mặt bằng có ký hiệu số BH T1.03B, tổng diện tích 7.7m² với giá 2.067.172.800 đồng và số BH T1.12B, tổng diện tích 7.2m² với giá 1.932.940.800 đồng (giá trên đã bao gồm 2% phí bảo trì). Bà A đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho Công ty S. Cùng ngày 07/3/2017, bà A và Công ty S ký phụ lục hợp đồng số 001.2017/PLHĐMB-TM của hợp đồng số 008/2017/HĐMB-TM/SL và phụ lục hợp đồng số 001.2017/PLHĐMB-TM của hợp đồng số 009/2017/HĐMB-TM/SL, theo đó Công ty S cam kết mua lại hai mặt bằng trên theo giá trị hợp đồng bà A đã mua cộng thêm 15% giá trị hợp đồng (giá trị hợp đồng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì). Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày 07/9/2017, nếu bà A có yêu cầu bằng văn bản thì Công ty S cam kết mua lại hai lô thương mại trên. Ngày 14/9/2017, bà A có văn bản yêu cầu Công ty S mua lại hai lô thương mại này.

Ngày 23/11/2017 bà A, Công ty S, ông T.T.D (viết tắt ông D) và bà Đ.X.H (viết tắt bà X) ký biên bản thỏa thuận không số/2017/BBTT/SL, theo đó Công ty S đồng ý mua lại các sản phẩm của bà A theo hợp đồng mua bán thời hạn thanh toán chậm nhất đến hết ngày 21/12/2017 giá là 4.741.206.045 đồng. Nếu đến hết ngày 21/12/2017, Công ty S không thanh toán đủ số tiền nêu trên cho bà A thì Công ty S có trách nhiệm thanh toán phần lãi suất chậm thanh toán là 2,5%/tháng cho đến ngày thực tế thanh toán. Ông D và bà X cam kết nếu hết ngày 21/12/2017, Công ty S không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho bà A thì bà A được quyền yêu cầu ông D và bà X liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trên. Ngày 02/02/2018 và 15/3/2018, Công ty S đã thanh toán cho bà A được số tiền 741.092.500 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 535.729.500 đồng và tiền lãi là 205.363.000 đồng. Số

tiền còn lại Công ty S chưa thanh toán cho bà A là 4.000.113.600 đồng.

Do Công ty S, bà X, ông D vi phạm cam kết nên bà A khởi kiện yêu cầu Công ty S, bà X, ông D liên đới trả cho bà A số tiền 4.000.113.600 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 2,5%/tháng, tính từ ngày 23/12/2017 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Bị đơn Công ty S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông D và bà X vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 258/2020/DS-ST ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân quận T.B đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 73, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 280, Điều 288, Điều 335, Điều 336, Điều 338, Điều 357, Điều 401, Điều 403 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.T.A.

1.1 Buộc Công ty S, ông D và bà X có trách nhiệm liên đới trả cho bà L.T.A tổng số tiền là 6.021.991.418 (Sáu tỷ không trăm hai mươi một triệu chín trăm chín mươi một nghìn bốn trăm mười tám) đồng, trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 3.931.659.250 (Ba tỷ chín trăm ba mươi một triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn hai trăm năm mươi) đồng và tiền lãi chậm trả là 2.090.332.168 (Hai tỷ không trăm chín mươi triệu ba trăm ba mươi hai nghìn một trăm sáu mươi tám) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty S, ông D và bà X còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất 20%/năm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Các bên thực hiện dưới sự giám sát của Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty S, ông D và bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.021.991 (Một trăm mười bốn triệu không trăm hai mươi một nghìn chín trăm chín mươi một) đồng.

2.2. Hoàn trả lại cho bà L.T.A số tiền 56.170.478 (Năm mươi sáu triệu một trăm bảy mươi nghìn bốn trăm bảy mươi tám) đồng theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí Tòa án số AA/2017/0008194 ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ Thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/9/2020, Công ty S nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo ông L.M.C đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty S trình bày:

Theo các phụ lục hợp đồng đã thỏa thuận Công ty S chậm thanh toán sẽ chịu tiền lãi là 0,01%/ngày tương đương 0,3%/tháng, tương ứng 3,6%/01 năm. Do đó, đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Phía bị đơn chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng là: 4.307.919.040 đồng bao gồm nợ gốc còn lại là 3.931.659.250 đồng và lãi chậm trả là 376.259.790 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty S trình bày: Bà A đã đóng cho Công ty S là 4.000.113.600 đồng nhưng số tiền Công ty thực nhận là 3.571.530.000 đồng, số tiền còn lại 480.000.000 đồng gồm tiền thuế giá trị gia tăng 357.000.000 đồng (vì không đúng đối tượng) và tiền nộp phí quỹ bảo trì 71.000.000 đồng (đã sử dụng hết trong thời hạn 03 năm). Đề nghị chỉ tính lãi trên số tiền 3.571.530.000 đồng nhưng Tòa cấp sơ thẩm tính lãi trên số tiền là 3.931.659.250 đồng là không đúng vì trong đó có cả 15% lợi nhuận và 5% số tiền chưa được định danh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn theo hướng bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng là 4.307.919.040 (Bốn tỷ ba trăm linh bảy triệu chín trăm mười chín nghìn không trăm bốn mươi) đồng bao gồm nợ gốc còn lại là 3.931.659.250 đồng và lãi chậm trả là 376.259.790 đồng.

Nguyên đơn bà L.T.A có người đại diện hợp pháp là bà N.H.Y đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và trình bày:

- Theo đơn khởi kiện Công ty yêu cầu nguyên đơn thanh toán 4.000.113.600 đồng nhưng do trừ số tiền lãi 5% của 02 tháng nguyên đơn đã thanh toán tương ứng 2,5% mỗi tháng nên tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn đã tự nguyện điều chỉnh và cân trừ lại phần tiền lãi bị đơn đã trả tương ứng 20%/năm nên số tiền nợ gốc bị đơn còn lại là 3.931.659.250 đồng. Yêu cầu Công ty S, bà X, ông D liên đới trả số nợ gốc và tiền lãi chậm thanh toán của 3.931.659.250 đồng theo mức lãi suất là 20%/năm, tiền lãi được tính từ ngày 22/12/2017 đến ngày 18/8/2020 là: 2.090.332.168 đồng, tổng cộng là 6.021.991.418 đồng cho bà A theo bản án sơ thẩm.

- Phía nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn về việc tính lãi 0,01%/ngày theo phụ lục hợp đồng vì đây là tiền phạt vi phạm hợp đồng, không

phải là tiền lãi chậm thanh toán và phía bà A không yêu cầu khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng với bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với quan điểm của luật sư bị đơn về việc tách số tiền giá trị gia tăng và tiền nộp phí quỹ bảo trì là không tính lãi vì giá trị của sản phẩm bao gồm tất cả các khoản tiền này. Phía bị đơn cho rằng khoản tiền này đã nộp cho cơ quan Nhà nước nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Các hợp đồng, phụ lục hợp đồng và bản thỏa thuận được xác lập trên cơ sở tự nguyện và phù hợp pháp luật, phía bị đơn cũng đã thừa nhận tính pháp lý của các văn bản này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận T.B đưa vụ án ra xét xử ngày 18/8/2020 đến ngày 01/9/2020 bị đơn Công ty S được tổng đạt hợp lệ bản án. Ngày 14/9/2020 bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Về thủ tục tổng đạt: Việc triệu tập các văn bản tố tụng của Tòa án là hợp lệ, Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền nghĩa vụ liên quan là ông D và bà X là phù hợp theo qui định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung kháng cáo: Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Công ty S có nghĩa vụ thanh toán cho bà A số tiền 4.741.206.075 đồng, thời gian thanh toán chậm nhất đến hết ngày 21/12/2017, lãi suất chậm trả là 2,5%/tháng, ông D và bà X cam kết nếu hết ngày 21/12/2017, Công ty S không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì ông D và bà X sẽ liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận nếu bà A có yêu cầu.

Trên thực tế bà X đã thanh toán đầy đủ số tiền của hai hợp đồng cho Công ty theo các hóa đơn chứng từ. Sau đó, bà thông báo về việc bán lại tài sản cho Công ty theo thỏa thuận giữa các bên ngày 23/11/2017 với giá chênh lệch là 15% của Hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty chỉ thanh toán tổng cộng là 741.092.500 đồng bao gồm tiền gốc là 535.780.800 đồng và 215.363.000 đồng tiền lãi.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty S, ông D và bà X có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền gốc còn thiếu là 3.931.659.250 đồng và tiền lãi được tính từ ngày 22/12/2017 đến ngày 18/8/2020 theo mức lãi suất là 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng) là 2.090.332.168 đồng, tổng cộng là 6.021.991.418 đồng là có cơ sở.

Tòa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có

căn cứ, đúng pháp luật. Việc kháng cáo của bị đơn về lãi theo phụ lục hợp đồng là không có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty S; 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân quận T.B đưa vụ án ra xét xử ngày 18/8/2020 đến ngày 01/9/2020 bị đơn được tổng đạt hợp lệ bản án. Ngày 14/9/2020 bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bà L.T.A khởi kiện Công ty S “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” Công ty S có trụ sở chính tại đường Q, Phường 2, quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận T.B giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền:

+ Ủy quyền của Công ty S cho ông L.M.C theo Giấy ủy quyền ngày 13/11/2020 là hợp lệ.

+ Ủy quyền của bà L.T.A cho bà N.H.Y theo Giấy ủy quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng số 001200 ngày 18/4/2020 là hợp lệ.

[1.4] Về người tham gia tố tụng và sự có mặt của đương sự:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2018, bà A khởi kiện Công ty S, bà X và ông D với tư cách là bị đơn. Ngày 20/5/2019, bà A có đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện xác định bà X và ông D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ Biên bản thỏa thuận không số/2017/BBTT/SL ngày 23/11/2017 giữa Công ty S, bà A, ông D và bà X, trong đó bà X và ông D cam kết liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà A nếu Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó tòa án sơ thẩm đưa bà X và ông D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp theo quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà X và ông D đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ. Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn Công ty S kháng cáo về phần yêu cầu tiền lãi của nguyên đơn:

[2.1] Về tính pháp lý của các hợp đồng mua bán, phụ lục hợp đồng và Biên bản thỏa thuận không số/2017/BBTT/SL ngày 23/11/2017 về việc chuyển nhượng

mặt bằng để kinh doanh tại Trung tâm thương mại B giữa Công ty S, bà A và ông D, bà X, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các hợp đồng mua bán trung tâm thương mại B số 008/2017/HĐMB-TM/SL và số 009/2017/HĐMB-TM/SL ký cùng ngày 07/3/2017; Phụ lục hợp đồng số 001.2017/PLHĐMB-TM của hợp đồng số 008/2017/HĐMB-TM/SL và phụ lục hợp đồng số 001.2017/PLHĐMB-TM của hợp đồng số 009/2017/HĐMB-TM/SL cùng ngày 07/3/2017 về việc mua bán mặt bằng để kinh doanh tại Trung tâm Thương mại B tại đường P.P, Phường 11, quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty S và bà A; Biên bản thỏa thuận không số/2017/BBTT/SL ngày 23/11/2017 về việc chuyển nhượng mặt bằng để kinh doanh tại Trung tâm thương mại B giữa Công ty S, bà A và ông D, bà X. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm giao kết các chủ thể có đầy đủ năng lực pháp luật, trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, không trái pháp luật và hình thức, nội dung của hợp đồng, phụ lục hợp đồng, biên bản thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 401 và Điều 403 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các đương sự khi tham gia giao dịch.

[2.2] Bà A yêu cầu Công ty S, ông D và bà X cùng chịu trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền nợ gốc còn thiếu là 3.931.659.250 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo Hợp đồng mua bán trung tâm thương mại Bảy Hiền Tower số 008/2017/HĐMB-TM/SL và số 009/2017/HĐMB-TM/SL cùng ngày 07/3/2017 giữa bà A và Công ty S về việc mua bán mặt bằng để kinh doanh tại Trung tâm Thương mại B tại đường P.P, Phường 11, quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh có ghi nhận nội dung: Công ty S bán cho bà A mặt bằng có ký hiệu số BH T1.03B, tổng diện tích 7,7m² với giá 2.067.172.800 đồng và số BH T1.12B, tổng diện tích 7.2m² với giá 1.932.940.800 đồng. Cùng ngày 07/3/2017, bà A và Công ty S ký phụ lục hợp đồng số 001.2017/PLHĐMB-TM của hợp đồng số 008/2017/HĐMB-TM/SL và phụ lục hợp đồng số 001.2017/PLHĐMB-TM của hợp đồng số 009/2017/HĐMB-TM/SL, theo đó Công ty S cam kết mua lại hai mặt bằng trên theo giá trị hợp đồng bà A đã mua cộng với 15% giá trị hợp đồng (giá trị hợp đồng này chưa bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì) nếu bà A có yêu cầu bằng văn bản và bà A có quyền yêu cầu trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày 07/9/2017.

- Bà A đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho Công ty S theo hai hóa đơn giá trị gia tăng số 0000086 và 0000087 ngày 07/3/2017 của Công ty S. Như vậy, bà A đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của bên mua.

- Ngày 14/9/2017, bà A có văn bản yêu cầu Công ty S mua lại hai lô thương mại này và Công ty S xác nhận đã nhận văn bản trên vào ngày 15/9/2017 là còn trong thời hạn 15 ngày mà các bên thỏa thuận. Ngày 23/11/2017, bà A, Công ty S, ông D và bà X ký biên bản thỏa thuận ba bên, theo đó Công ty S đồng ý mua lại các sản phẩm của bà A theo hợp đồng mua bán chậm nhất đến hết ngày 21/12/2017, cụ thể: Hợp đồng số 008/2017/HĐMB-TM/SL, số lô thương mại có ký hiệu số BH T1.03B, tổng diện tích 7.7m² mua lại với giá 2.450.153.475 đồng và hợp đồng số 009/2017/HĐMB-TM/SL, số lô thương mại có ký hiệu số BH T1.12B, tổng diện tích 7.2m² mua lại với giá 2.291.052.600 đồng, tổng giá trị

của hai hợp đồng Công ty S đồng ý mua lại là 4.741.206.075 đồng. Công ty S cam kết nếu hết ngày 21/12/2017 không thanh toán đủ số tiền trên cho bà A thì sẽ chịu lãi suất chậm thanh toán là 2,5%/tháng cho đến ngày thực tế thanh toán. Ông D và bà X cam kết nếu hết ngày 21/12/2017, Công ty S không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì bà Trâm A được quyền yêu cầu ông D và bà X liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trên. Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận giữa Công ty S, bà A, ông D và bà X ngày 23/11/2017 là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu tính lãi do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

- Bà A xác nhận sau khi các bên ký biên bản thỏa thuận Công ty S đã thanh toán cho bà A số tiền 535.729.500 đồng và tiền lãi của hai tháng gia hạn (từ ngày 15/10/2017 đến ngày 21/12/2017) theo mức lãi suất 2,5%/tháng là 205.363.000 đồng, tổng cộng là 741.092.500 đồng và sau đó không thực hiện tiếp nghĩa vụ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A xác định lại mức lãi suất yêu cầu Công ty S, ông D và bà X thanh toán là 20%/năm. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu tính lãi suất là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, có lợi cho phía bị đơn và phù hợp theo quy định tại Điều 244 Bộ luật dân sự 2015. Cụ thể: Tiền nợ gốc: 3.931.659.250 đồng; Tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất là 20%/năm được tính từ ngày 22/12/2017 đến ngày 18/8/2020 là: 2.090.332.168 đồng, tổng cộng là 6.021.991.418 đồng.

- Căn cứ biên bản thỏa thuận không số/2017/BBTT/SL ngày 23/11/2017 giữa Công ty S (bên A), bà A (bên B) và bên bảo lãnh là ông D, bà X (bên C) có nội dung: *"Bên C đồng ý và cam kết rằng trong trường hợp đến hết ngày 21/12/2017 mà bên A không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì bên B được quyền yêu cầu bên C liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi phát sinh thỏa thuận này"*. Hội đồng xét xử xét thấy, sự thỏa thuận giữa bà A, Công ty S, bà X và ông D là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật, Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà A yêu cầu Công ty S, bà X và ông D có trách nhiệm liên đới trả toàn bộ tiền gốc và tiền lãi cho bà A là có cơ sở chấp nhận, phù hợp theo quy định tại 274, Điều 275, Điều 278, Điều 280; Điều 288, Điều 335, Điều 336 và Điều 338 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chỉ đồng ý thanh toán cho bà A số tiền là 4.307.919.040 đồng bao gồm nợ gốc còn lại là 3.931.659.250 đồng và lãi chậm trả là 376.259.790 đồng. Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 001.2017/PLHĐMB-TM của hợp đồng số 008/2017/HĐMB-TM/SL và Phụ lục hợp đồng số 001.2017/PLHĐMB-TM của hợp đồng số 009/2017/HĐMB-TM/SL "Trường hợp Bên A chậm thanh toán, Bên A đồng ý chịu phạt với mức 0,01%/ngày tính trên tổng số tiền Bên A phải thanh toán (bao gồm tiền mua lại và tiền hoàn lại thuế GTGT, phí bảo trì (nếu có))".

Như vậy, Công ty S chậm thanh toán thì phải chịu tiền phạt tương ứng là 0,01%/ngày tương đương 0,3%/tháng và 3,6%/01 năm. Đây là điều khoản thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng. Không phải là thỏa thuận lãi suất khi vi phạm thời hạn thanh toán.

Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng chỉ tính lãi trên số tiền 3.571.530.000 đồng (sau khi trừ đi thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì là 480.000.000 đồng) do trong khoản tiền bà A đã đóng có cả 15% lợi nhuận và 5% số tiền chưa được định danh và số tiền này phía bị đơn đã nộp cho Cơ quan nhà nước; Xét, căn cứ Hợp đồng số 008/2017/HĐMB-TM/SL và số 009/2017/HĐMB-TM/SL cùng ngày 07/3/2017 giữa bà A và Công ty S có nội dung Công ty S bán cho bà A hai mặt bằng có ký hiệu số BH T1.03B, tổng diện tích 7.7m² với giá 2.067.172.800 đồng và số BH T1.12B, tổng diện tích 7.2m² với giá 1.932.940.800 đồng (giá ghi nhận tại hợp đồng đã bao gồm 2% phí bảo trì và tiền thuế giá trị gia tăng). Thực tế, bà A đã thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên là 4.000.113.600 đồng cho Công ty S theo hai hóa đơn giá trị gia tăng số 0000086 và 0000087 ngày 07/3/2017 của Công ty S. Phía bị đơn cũng không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho rằng Công ty đã thực hiện đóng xong các chi phí liên quan đến thuế giá trị gia tăng và phí bảo trì cho Cơ quan nhà nước. Do đó, việc phía bị đơn tách số tiền thuế giá trị gia tăng và tiền nộp phí bảo trì không tính lãi là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà A buộc Công ty S, ông D và bà X chịu trách nhiệm liên đới thanh toán tiền nợ gốc: 3.931.659.250 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 2.090.332.168 đồng, tổng cộng là 6.021.991.418 đồng. Thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho bà A là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của Công ty S là không có cơ sở. Nên thống nhất ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà A được chấp nhận nên cấp sơ thẩm xác định Công ty S, ông D và bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà A được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là có căn cứ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty S phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nhưng được trừ án phí đã tạm nộp. Công ty S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Từ nhận định trên,

Căn cứ Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 73, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 280, Điều 288, Điều 335, Điều 336, Điều 338, Điều 357, Điều 401, Điều 403 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2020/DS-ST ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận T.B.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.T.A.

1.1 Buộc Công ty S, ông D và bà X có trách nhiệm liên đới trả cho bà L.T.A tổng số tiền là 6.021.991.418 (Sáu tỷ không trăm hai mươi một triệu chín trăm chín mươi một nghìn bốn trăm mười tám) đồng, trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 3.931.659.250 (Ba tỷ chín trăm ba mươi một triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn hai trăm năm mươi) đồng và tiền lãi chậm trả là 2.090.332.168 (Hai tỷ không trăm chín mươi triệu ba trăm ba mươi hai nghìn một trăm sáu mươi tám) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty S, ông D và bà X còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất 20%/năm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Các bên thực hiện dưới sự giám sát của Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty S, ông D và bà X phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.021.991 (Một trăm mười bốn triệu không trăm hai mươi một nghìn chín trăm chín mươi một) đồng.

Hoàn trả lại cho bà L.T.A số tiền 56.170.478 (Năm mươi sáu triệu một trăm bảy mươi nghìn bốn trăm bảy mươi tám) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2017/0008194 ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty S phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0068312 ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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, 7a, 7b 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.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận T.B;
- Chi cục THADS Quận T.B;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương