

Bản án số: 280/2020/DSPT

Ngày: 12/5/2020

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thanh Vân

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thế Nhân là 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 290/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 907/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1594/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lý Quốc H – Sinh năm : 1968

Địa chỉ: Đường T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Bà Lý Minh H – Sinh năm : 1976. (Vắng mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH N

Địa chỉ : Đường A, khu phố B, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn An D, chức vụ : Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nhật T – Sinh năm : 1993 (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Quốc H trình bày:

Công ty TNHH N (sau đây gọi tắt là công ty) là chủ đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng M (tên thương mại D – Tham Lương) tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12. Ngày 21/3/2016, công ty và ông Lý Quốc H có ký hợp đồng mua bán căn hộ số A2-12bis-14/HĐ/MT/2016. Theo hợp đồng, công ty bán cho ông H căn hộ căn hộ số 14, tầng 12bis, khối nhà A2, dự án Khu chung cư cao tầng M với giá 1.564.167.000 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 23/7/2018 Công ty TNHH N 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 hợp đồng số A2-12bis-14/HĐ/MT/2016 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. Số tiền là: $1.407.750.300 \times 9\%/12 \text{ tháng} \times 5.7334 \text{ tháng} = 60.533.966 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa, bị đơn là Công ty TNHH N có ông Nguyễn Nhật T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty xác nhận có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số A2-12bis-14/HĐ/MT/2016 như lời trình bày của nguyên đơn. Mặc dù công ty gặp khó khăn nhưng công ty đã cố gắng bàn giao căn hộ cho bên mua, so với hợp đồng thì việc bàn giao có chậm trễ. Nguyên đơn tính ngày bàn giao căn hộ 23/7/2018 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. Công ty không đồng ý mức lãi suất 9%/năm mà nguyên đơn yêu cầu, công ty tính theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước ban hành. Tuy nhiên do công ty gặp khó khăn và có nhiều khách hàng bị chậm bàn giao nhà nên công ty không thể bồi thường như hợp đồng, mà công ty chỉ hỗ trợ số tiền 10.000.000 đồng cho một hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lý Quốc H rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tính bằng tiền thuê nhà tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 907/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 40/QĐ-SCBSBA, ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Lý Quốc H đối với bị đơn là Công ty TNHH N về việc:

Công ty TNHH N vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ số A2-12Bis-14/HĐ/MT/2016 thuộc dự án Khu dân cư cao tầng M (Tên thương mại D – Tham Lương) tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12.

Công ty TNHH N phải trả cho ông Lý Quốc H số tiền 60.533.966 (sáu mươi triệu năm trăm ba mươi ba nghìn, chín trăm sáu mươi sáu) đồng ngay khi án có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 28/11/2019, bị đơn là Công ty TNHH N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 907/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn ông Lý Quốc H trình bày: Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm số 907/2019/DS-ST, ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12.

- Bị đơn Công ty TNHH N có ông Nguyễn Nhật T là đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty không đồng ý bồi thường cho ông Lý Quốc H số tiền là 60.533.966 đồng do vi phạm hợp đồng mà chỉ đồng ý hỗ trợ ông H số tiền là 10.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH N.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

- Căn cứ vào hợp đồng mua bán căn hộ chung cư M (Tên thương mại: D – Tham Lương) số: A2-12Bis-14/HĐ/MT/2016 được ký kết giữa Công ty TNHH N và ông Lý Quốc H vào ngày 21/3/2016. Hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn ông Lý Quốc H đã thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, bị đơn Công ty TNHH N vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ bàn giao căn hộ. Phía công ty cũng xác nhận có vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ chậm tiến độ theo hợp đồng quy định. Do đó, căn cứ Điều 418 Bộ luật dân sự, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền vi phạm hợp đồng là có cơ sở để chấp nhận.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 12 hợp đồng số A2-12Bis-14/HĐ/MT/2016 về trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng thỏa thuận tiền phạt vi phạm theo lãi suất vay theo kỳ hạn 6 (sáu) tháng do ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán. Theo quy định tại Điều 12 Luật Ngân hàng quy định thì ngân hàng nhà nước công bố chức năng tái cấp vốn...do đó, nội dung “lãi suất vay theo kỳ hạn 6 (sáu) tháng do ngân hàng nhà nước công bố” trong hợp đồng là không rõ ràng. Theo quy định tại các Điều 126, 130, 404 Bộ luật dân sự, hợp đồng do bị đơn soạn thảo nên nội dung thỏa thuận về mức lãi suất là vô hiệu. Do bị đơn vi phạm thực hiện nghĩa vụ về tài sản, theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự, bị đơn phải chịu lãi suất phát sinh. Do đó, yêu cầu áp dụng mức lãi suất 9%/năm của nguyên đơn là có căn cứ.

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 12 hợp đồng số A2-12Bis-14/HĐ/MT/2016 quy định thời gian tính lãi “đến ngày bên A bàn giao căn hộ thực tế cho bên B”. Thông báo ngày 12/7/2018 thể hiện nội dung: “Công ty sắp xếp bàn giao căn hộ từ ngày 23/7/2018”. Như vậy, việc công ty bàn giao căn hộ cho ông H là trễ 5,7334 tháng theo hợp đồng mà hai bên giao kết. Do đó, nguyên đơn yêu cầu phạt hợp đồng theo mức lãi suất 9%/ năm theo thực tế từ ngày chính thức nhận căn hộ (23/7/2018) là có căn cứ chấp nhận.

- Từ những nhận định trên, buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền là $1.407.750.300 \times 9\%/12 \text{ tháng} \times 5.7334 \text{ tháng} = 60.533.966$ đồng.

Ngoài ra, kết luận của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ y án sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Về án phí, bị đơn phải thực chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào Khoản 1, Điều 5; Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 2, Điều 227; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 328; Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn – Công ty TNHH N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 907/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH N vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ số A2-12Bis-14/HĐ/MT/2016 thuộc dự án Khu dân cư cao tầng M (Tên thương mại D – Tham Lương) tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12.

Công ty TNHH N phải trả cho ông Lý Quốc H số tiền 60.533.966 (sáu mươi triệu năm trăm ba mươi ba nghìn, chín trăm sáu mươi sáu) đồng ngay khi án có hiệu lực.

Việc thực hiện các phần nội dung của quyết định nêu trên được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho người được thi hành án với mức lãi suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2/ Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH N phải chịu án phí 3.026.698 (ba triệu không trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm chín mươi tám) đồng. Hoàn trả cho ông Lý Quốc H tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.950.321 (một triệu chín trăm năm mươi nghìn ba trăm hai mươi một) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0045263 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12.

3/ Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH N phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được ấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số AA/2019/0107768 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung

năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trương Việt Hồng

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hôm nay, ngày 12 tháng 5 năm 2020, Tại 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: Ông Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thanh Vân
2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự thụ lý số 290/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”, giữa:

Nguyên đơn: Ông Lý Quốc H – Sinh năm : 1968

Địa chỉ: Đường T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Bà Lý Minh H – Sinh năm : 1976.

Bị đơn: Công ty TNHH N

Địa chỉ : 64 TTN21, khu phố 4, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Nghĩa, chức vụ : Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn An D – Sinh năm : 1993.(Có mặt)

Sau khi thảo luận và nghị án về từng vấn đề, Hội đồng xét xử biểu quyết 03/03 những nội dung sau :

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn – Công ty TNHH N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 907/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH N vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ số A2-12Bis-14/HĐ/MT/2016 thuộc dự án Khu dân cư cao tầng M (Tên thương mại D – Tham Lương) tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12.

Công ty TNHH N phải trả cho ông Lý Quốc H số tiền 60.533.966 (sáu mươi triệu năm trăm ba mươi ba nghìn, chín trăm sáu mươi sáu) 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 lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho người được thi hành án với mức lãi suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2/ Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH N phải chịu án phí 3.026.698 (ba triệu không trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm chín mươi tám) đồng. Hoàn trả cho ông Lý Quốc H tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.950.321 (một triệu chín trăm năm mươi nghìn ba trăm hai mươi một) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0045263 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12.

3/ Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH N phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được ân trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số AA/2019/0107768 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Biên bản nghị án kết thúc vào hồi.....giờ.....phút, cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Vân Lê Thị Ngọc Hương

Trương Việt Hồng

