

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: **23/2021/DS-PT**

Ngày: 25-5-2021

“Kiện đòi tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Ông Ngô Văn Thắng

Bà Nguyễn Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về *“Kiện đòi tài sản”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/TCDS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2021/QĐPT-DS ngày 06/5/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Bùi Xuân D, sinh năm 1990; ĐKKHKT: Thôn Phú Thọ, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Ninh; Địa chỉ liên hệ: Lô E, tầng 1, chung cư C4, đường Đ, X, B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Trần Thị P; ĐKKHKT: Thôn Nhân Hữu, xã N, huyện G, tỉnh Bắc Ninh; Địa chỉ liên hệ: Lô E, tầng 1, chung cư C4, đường Đ, X, B, thành phố Hà Nội. Có mặt

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV V; Địa chỉ: Khu đô thị Hạ Long Vista, đường B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T- Phó Giám đốc; địa chỉ: Tổ 10, khu 5, phường Y, thành phố H. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH MTV V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 19/5/2017, anh Bùi Xuân D ký Hợp đồng số 67/TTMB với Công ty TNHH MTV V (viết tắt là Công ty V) để nhận chuyển nhượng thửa đất số 33 lô SL2, diện tích 198 m² tại Quy hoạch Khu biệt thự dự án Hạ Long Vistar thuộc phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long với giá 4.158.000.000 đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng 12 tháng kể từ ngày anh D nộp tiền lần một. Anh D đã nộp tiền hai lần: ngày 19/5/2017 nộp 200.000.000 đồng; ngày 26/5/2017 nộp 3.391.000.000 đồng, tổng 3.591.000.000 đồng = 95% giá trị hợp đồng nên được chiết khấu 10% giá trị hợp đồng. Do điều chỉnh quy hoạch nên ngày 07/5/2018 hai bên lập biên bản thỏa thuận thay đổi thửa đất chuyển nhượng, theo đó thửa đất anh D nhận chuyển nhượng là ô 22- lô SL01, diện tích 184 m², giá 3.512.727.273 đồng. Sau khi nhận lại tiền chênh lệch diện tích 253.909.091 đồng, giá trị hợp đồng anh D đã thanh toán cho Công ty là 3.337.090.909 đồng. Tuy nhiên, quá thời hạn thỏa thuận Công ty V không bàn giao đất cho anh D nên ngày 19/6/2019 anh D và Công ty V ký biên bản thanh lý hợp đồng số 67 trong đó thỏa thuận Công ty V trả cho anh D 3.337.090.909 đồng và trường hợp chậm trả sau 5 tháng kể từ ngày ký biên bản thanh lý thì phải trả tiền lãi là 25%/năm. Tại biên bản làm việc ngày 20/9/2019 và ngày 11/10/2019 Công ty V tiếp tục cam kết trả tiền gốc và tiền lãi nếu trả sau ngày 19/11/2019 thì lãi suất là 25%/năm đối với số tiền gốc chưa trả. Đến nay, Công ty V chưa trả cho anh D cả gốc và lãi nên anh D khởi kiện yêu cầu Công ty V trả toàn bộ số tiền gốc, lãi là 5.777.134.436 đồng, trong đó gốc là 3.337.090.909 đồng và lãi với mức lãi suất 20%/năm là 2.440.043.437 đồng. Ngoài ra anh D còn yêu cầu Công ty V phải trả tiền lãi với lãi suất 20%/năm trên số tiền nợ gốc kể từ ngày Tòa án tuyên án đến khi trả xong.

Bị đơn Công ty V xác nhận việc ký hợp đồng số 67, biên bản thanh lý hợp đồng và biên bản làm việc ngày 11/10/2019 là đúng. Công ty đồng ý trả tiền gốc sau khi công ty chuyển nhượng được ô đất là đối tượng của hợp đồng và không đồng ý trả lãi với lý do đây là hợp đồng mua bán đất không phải hợp đồng vay tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm Bị đơn đồng ý trả lãi theo qui định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/TCDS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D, buộc Công ty V trả cho anh D số tiền 5.777.134.436 đồng, trong đó tiền gốc 3.337.090.909 đồng; tiền lãi 2.440.043.437 đồng. Ngoài ra, bản án còn quyết định về lãi suất chậm trả, án phí, quyền thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/02/2021, bị đơn Công ty V kháng cáo bản án sơ thẩm về thời gian tính lãi và mức lãi suất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về xác định quan hệ tranh chấp, thực hiện các thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty V còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn kháng cáo nhưng có đơn xin xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty V thấy:

Ngày 19/5/2017 Công ty V và anh D ký Hợp đồng số 67/TTMB và ngày 07/5/2018 hai bên ký biên bản thỏa thuận với nội dung Công ty V chuyển nhượng cho anh D ô đất 22- lô SL01, diện tích 184 m² tại Quy hoạch Khu biệt thự dự án Hạ Long Vistar với giá 21.000.000đ/m², thời hạn bàn giao thửa đất là 12 tháng kể từ ngày anh D nộp tiền lần 1. Ngày 19/5/2017 và ngày 26/5/2017 anh D đã nộp cho Công ty V tổng cộng là 3.337.090.909 đồng. Ngày 19/6/2019 hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng với nội dung hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng nữa và Công ty V trả cho anh D số tiền gốc là 3.337.090.909 đồng và số tiền lãi với mức lãi suất là 25%/năm nếu chậm trả sau 5 tháng kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Tại biên bản làm việc ngày 20/9/2019 và ngày 11/10/2019, Công ty V tiếp tục cam kết trả tiền gốc và tiền lãi với mức lãi suất là 25%/năm trên số tiền gốc chưa trả nếu trả sau ngày 19/11/2019, thời điểm tính lãi kể từ ngày nhận tiền đến ngày trả tiền. Như vậy, xuất phát từ hợp đồng mua bán, qua thời gian thực hiện các bên có sự thay đổi nội dung thỏa thuận chấm dứt việc mua bán và thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự nên cần áp dụng các qui định về hợp đồng để giải quyết. Xem xét các nội dung thỏa thuận thấy: Tại biên bản thanh lý hợp đồng, các biên bản làm việc đều thỏa thuận về thời hạn trả tiền gốc, thời gian tính lãi và mức lãi suất chậm trả. Các thỏa thuận này phù hợp với qui định pháp luật, riêng mức lãi suất hai bên thỏa thuận là 25%/năm là vượt quá mức qui định tại khoản 1 Điều 468 BLDS. Tuy nhiên, anh D chỉ yêu cầu Công ty V trả lãi theo mức lãi suất 20%/năm là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Do Công ty V vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc, lãi cho anh D theo thỏa thuận nên Công ty V phải trả cho anh D số tiền là:

- Tiền gốc là 3.337.090.909 đồng.

- Tiền lãi từ ngày 19/5/2017 đến ngày 19/01/2021 của số tiền 200.000.000 đồng là: 200.000.000 đồng x 1341(ngày) x 20%/năm : 365 ngày = 146.958.904 đồng.

- Tiền lãi từ ngày 26/5/2017 đến ngày 19/01/2021 của số tiền 3.137.090.909 đồng là: $3.137.090.909 \text{ đồng} \times 1334(\text{ngày}) \times 20\%/ \text{năm} : 365 \text{ ngày} = 2.293.084.533 \text{ đồng}$.

Bản án sơ thẩm buộc Công ty V phải trả cho anh D tổng số tiền 5.777.134.436 đồng là có căn cứ, vì vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty V.

Xem xét bản án sơ thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, mặc dù bản án nhận định về quan hệ pháp luật và hướng giải quyết vụ án theo các qui định pháp luật về hợp đồng tuy nhiên phần quyết định lại không nêu các căn cứ áp dụng là thiếu sót. Tuy nhiên việc áp dụng thiếu không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm và Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Kháng cáo của Công ty V không được chấp nhận nhưng Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên Công ty V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV V. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 385, Điều 401, Điều 409, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Xuân D. Buộc Công ty TNHH MTV V có nghĩa vụ trả cho anh Bùi Xuân D số tiền tính đến ngày 19/01/2021 là 5.777.134.436 đồng (*Năm tỷ bảy trăm bảy mươi bảy triệu một trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm ba mươi sáu đồng*), trong đó số tiền gốc là 3.337.090. 909 đồng và số tiền lãi là 2.440.043.437 đồng.

Kể từ ngày 20/01/2021 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH MTV V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất 20%/năm.

2. Về án phí:

Công ty TNHH MTV V phải nộp 113.777.000đ (*Một trăm mười ba triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003257 ngày 05/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công TNHH MTV Việt Mỹ - Hạ Long còn phải nộp 113.477.000đ (*Một trăm mười ba triệu, bốn trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*) tiền án phí.

Trả lại anh Bùi Xuân D số tiền 49.370.000đ (*Bốn mươi chín triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số 0002746 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:

- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND tp.Hạ Long;
- Chi cục THADS tp. Hạ Long;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Hương Giang