

Bản án số:160/2021/DS-PT

Ngày:04-02-2021

V/v:“*Tranh chấp*

hợp đồng mua bán nhà”

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 Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01 và ngày 04 tháng 02 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 603/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6369/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 502/2021/QĐ-PT ngày 14/01/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công M, sinh năm: 1968;(Vắng mặt)

Địa chỉ: A75/20 Bạch Đằng, phường 02, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Trần Thị Như Q, sinh năm 1996, theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2019 lập tại Phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Tuấn Anh , thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần Xây dựng S). (Có mặt).

Trụ sở: Số 1145/22 đường Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm: 1985. Theo Giấy ủy quyền số 2010/2020/GUQ/SCC ngày 20/10/2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự tại Tòa án thể hiện như sau:

- Bà Trần Thị Như Q là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Công M trình bày:

Ngày 26/06/2018 Ông Nguyễn Công M và Công ty Cổ phần Xây dựng S đã ký “Hợp đồng mua bán nhà” số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018. Theo hợp đồng, Công ty SCC bán cho Ông Mcăn nhà (tài sản hình thành trong tương lai) có đặc điểm chính như sau:

- Ký hiệu căn nhà: K02; Tổng diện tích sàn xây dựng: 284.2m²; - Kết cấu nhà: Móng cọc bê tông cốt thép, khung, sàn, cột bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông cốt thép; Số tầng: 3 tầng.

Căn nhà trên được xây dựng trên lô đất số 1050, tờ bản đồ số 39, diện tích 132m² thuộc “Khu đô thị PhoDong Village”, dự án khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Xây dựng S làm chủ đầu tư.

Tổng giá trị mua bán căn nhà là 10.431.459.940 đồng (Mười tỷ bốn trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

Theo quy định tại mục 4.1, Điều 4 của hợp đồng, Ông Mcó trách nhiệm thanh toán số tiền 10.431.459.940 đồng theo tiến độ như sau:

Đợt	Lịch thanh toán	Hạn thanh toán	Nội dung thanh toán	Thành tiền (VNĐ)
Đợt 01	06/06/2018	06/06/2018	Đặt cọc đủ 10% giá bán chưa VAT	950.225.000
Đợt 02	Trong vòng 20 ngày kể từ đợt 1	26/06/2018	Thanh toán đủ 20% giá bán có VAT và ký hợp đồng mua bán	1.136.066.988
Đợt 03	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 2	26/07/2018	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 04	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 3	25/08/2018	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 05	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 4	24/09/2018	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 06	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 5	24/10/2018	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 07	Trong vòng 30	23/11/2018	5% giá bán có VAT	521.572.997

	ngày kể từ đợt 6			
Đợt 08	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 7	23/12/2018	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 9	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 8	22/01/2019	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 10	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 9	21/02/2019	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 11	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 10	23/03/2019	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 12	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 11	22/04/2019	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 13	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 12	22/05/2019	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 14	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 13	21/06/2019	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 15	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 14	21/07/2019	5% giá bán có VAT	521.572.997
Đợt 16	Trong vòng 30 ngày kể từ đợt 15	20/08/2019	10% giá bán + VAT đợt cuối	1.089.606.491
Đợt 17	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày bên mua nhận được bản sao thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan thuế		5% giá bán còn lại (không bao gồm thuế VAT)	475.112.500

Thực hiện theo hợp đồng mua bán nhà nêu trên Ông Mđã thanh toán 02 (hai) đợt tương ứng với số tiền tổng cộng là 2.086.291.988 đồng. Sau khi thanh toán đợt 2, do có khó khăn về tài chính nên Ông Mđã coi lại điều khoản về thanh toán trong hợp đồng và nhận thấy, nếu phải thanh toán theo lịch, cứ 30 ngày lại phải thanh toán một lần mà không thanh toán theo tiến độ xây dựng, phải thanh toán 95% trước bạ khi nhận bàn giao nhà, thanh toán 100% trước khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà sẽ khiến Ông Mkhông thanh toán kịp tiến độ theo quy định của hợp đồng, trong trường hợp Ông Mvay mượn để thanh toán 95% khi chưa được nhận bàn giao nhà để đưa vào khai thác có thể khiến Ông Mmất cân đối tài chính... Vì vậy, trên tinh thần thiện chí mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng Ông Mđã làm đơn trình bày khó khăn về tài chính, đề nghị Công ty Xây dựng Sài Gòn điều chỉnh, lùi thời gian thanh toán. Tuy nhiên, Công ty Xây dựng Sài Gòn không chấp thuận đề nghị của Ông Mvà yêu cầu thanh toán lãi chậm trả, sau đó căn cứ vào quy định thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà để ban hành Thông báo số 1104/2019/SCC/TB ngày

11/04/2019, đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông Minh, yêu cầu Ông M phải thanh toán khoản lãi và phạt vi phạm 10% giá trị hợp đồng là 1.043.145.994 đồng.

Đối chiếu với quy định của pháp luật Ông Mnhận thấy quy định về thanh toán trong hợp đồng mua bán nhà số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc Công ty Xây dựng Sài Gòn căn cứ vào điều khoản thanh toán trái pháp luật để đơn phương chấm dứt hợp đồng, buộc Ông M thanh toán lãi chậm trả, phạt vi phạm hợp đồng là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông Minh, cụ thể là:

Thứ nhất: Việc hợp đồng quy định Ông M(bên mua) thanh toán mà không dựa theo tiến độ xây dựng, trái với quy định tại khoản 1, Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản về thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.

Khoản 1, Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản quy định: “Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần,... những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản...”

Theo quy định trên tiến độ thanh toán từ lần thứ 2 trở đi phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản. Tuy nhiên, theo quy định tại mục 4.1, Điều 4 của hợp đồng mua bán nhà số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018, tiến độ thanh toán từ lần 1 đến lần 16 (95% giá trị hợp đồng) lại căn cứ vào ngày thanh toán trước từ 20 đến 30 ngày). Theo quy định này thì dù Công ty Xây dựng Sài Gòn (Chủ đầu tư) có xây dựng hay không, dù công trình hoàn thiện đến mức nào thì Ông M(người mua) vẫn phải thanh toán theo ngày đã ấn định. Việc thanh toán không căn cứ vào tiến độ xây dựng, trái với quy định tại khoản 1, Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản về “thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai”.

Thứ hai: Hợp đồng mua bán nhà quy định thanh toán 95% trước khi bàn giao nhà, trái với quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản về thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.

Khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định “ Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần... nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên cho thuê mua nhà là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng”

Đối chiếu quy định trên Ông Mnhận thấy, Mục 5.1, Điều 5 Hợp đồng mua bán nhà số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 quy định, “bên bán dự kiến sẽ hoàn tất việc xây dựng căn nhà vào ngày 20/8/2019 bên mua đã phải thanh toán đợt 16 với tổng cộng số tiền là 9.909.886.943 đồng, tương ứng 95% giá trị Hợp đồng, trước thời điểm “dự kiến” hoàn tất việc xây dựng.

Cũng theo quy định trong Hợp đồng, Tiết ii, Mục 5.3, Mục 5.2, Điều 5 của Hợp đồng quy định Căn nhà chỉ được xem là đủ điều kiện để được chấp nhận và bàn giao khi “ Bên mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên bán Giá bán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng này (hoàn tất thanh toán ngày 20/8/2019), 100% thuế VAT, Quỹ bảo trì”. “Nếu Bên Mua không tiến hành thanh toán đúng và đủ theo lịch

để đủ điều kiện thực hiện nhận căn nhà thì Bên Mua chấp nhận rằng Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, trừ khi Bên Bán có quyết định khác.”

Như vậy, việc Công ty Cổ phần Xây dựng S yêu cầu thanh toán 95% giá trị Hợp đồng trước khi bàn giao nhà, quy định việc thanh toán 95% giá trị Hợp đồng như một kiện để được chấp nhận bàn giao nhà là vi phạm, trái với quy định tại khoản 1, Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản về “Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai”.

Thứ ba: Hợp đồng mua bán nhà quy định thanh toán 5% còn lại trước khi Ông M(bên mua) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là trái quy định tại khoản 2, Điều 57 Luật Kinh Doanh Bất động sản về “Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai”.

Khoản 2, Điều 57 Luật Kinh Doanh bất động sản quy định “ Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài nguyên khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của Hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất cho bên mua, bên thuê mua.”

Đối chiếu với quy định của pháp luật Ông Nhận thấy mục 4.1, Điều 4 của Hợp đồng mua bán nhà số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 quy định Ông Phải thanh toán đợt 17 (5% giá trị còn lại) trong thời hạn 7 ngày nhận được bản sao Thông báo nộp lệ phí trước bạ của Cơ quan thuế, khi Tôi (người mua) chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là trái quy định tại khoản 2, Điều 57 Luật kinh doanh Bất động sản, vi phạm điều cấm của pháp luật “bên bán, bên cho thuê mua không được thu phí quá 95% giá trị hợp đồng” Khi bên mua chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Vì các lẽ trên, căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản về thanh toán trong giao dịch bất động sản, Điều 123, 131 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; Ông Đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện sau:

1. Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà” số 007/SCC/HĐMB-PVD-2018 được ký giữa Ông Nguyễn Công M và Công ty Cổ phần Xây dựng S;

2. Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S hoàn trả cho Ông M số tiền mà Ông M đã thanh toán là 2.086.291.988 đồng;

3. Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S bồi thường thiệt hại cho ông Minh, cụ thể buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S trả lãi đối với số tiền Ông M đã thanh toán 2.086.291.988 đồng trong thời gian từ ngày 3/7/2018 (ngày thanh toán đợt 2) đến ngày Công ty Cổ phần Xây dựng S đủ trả lãi, mức lãi suất là 20%/ năm. Số tiền bồi thường thiệt hại (lãi) tạm tính đến ngày làm đơn là: 2.086.291.988 đồng x 10 tháng = 348.410.761 đồng.

Tổng cộng Công ty Cổ phần Xây dựng S phải trả cho Ông M2.434.702.749 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm lẻ hai nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng).

- Bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng S có Ông Nguyễn Ngọc Th là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty cổ phần Xây dựng S) thừa nhận là đúng lời trình bày của Ông Nguyễn Công M về “Hợp đồng mua bán nhà” số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 (Hợp đồng mua bán nhà) ngày 26/6/2018.

Giá mua bán căn nhà là: 10.431.459.940 đồng (bằng chữ: Mười tỷ bốn trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi đồng.) Đây là tài sản hình thành trong tương lai.

Bên Bán dự kiến sẽ hoàn tất việc xây dựng căn nhà vào ngày 26/09/2019 (“Ngày Hoàn Tất”).

Đến nay Công ty Cổ phần Xây dựng S hoàn toàn thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ nêu trong hợp đồng, đúng tiến độ xây dựng đã ký kết, hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý đúng theo quy định của pháp luật.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi Ông M thanh toán đợt 02 ngày 26/6/2018 thì ngừng luôn và không thanh toán các đợt tiếp theo với lý do chưa vay được Ngân hàng hoặc chưa chuyển nhượng được “Hợp đồng mua bán nhà” này cho người khác do điều kiện kinh tế thị trường, vì ông đang gặp khó khăn nên đồng ý để công ty tính lãi phần nợ chậm nộp quá hạn để ông thu xếp tài chính trả nợ cho Công ty Cổ phần Xây dựng S theo hợp đồng.

Công ty đã nhiều lần thông báo đến Ông M về việc thanh toán tiền mua nhà theo thỏa thuận của Hợp đồng, như sau:

Thông báo qua địa chỉ Email: baominh68@gmail.com (khách hàng đã đăng ký theo thông tin tại Hợp đồng mua bán đây là một trong các phương thức để liên hệ được công nhận giữa hai bên) đồng thời với việc gọi điện thoại cho ông Minh,

Email ngày 30/8/2018 về việc chậm thanh toán đợt 3, đợt 4 căn K02 Dự án Sol villas thuộc khu Đô thị PhoDong Village;

Email ngày 07/9/2018 về việc Lãi phạt chậm Thanh toán đợt 3, đợt 4 căn K02 Dự án Sol villas thuộc khu Đô thị PhoDong Village;

Email ngày 12/10/2018 Về việc Thông báo: Thanh toán gấp Đợt 3, đợt 4, đợt 5 căn K02 Dự án Sol villas thuộc khu Đô thị PhoDong Village;

Email ngày 28/11/2018 về việc Thông báo (Gấp) gia hạn thanh toán lần cuối đợt 3, đợt 4, đợt 5, đợt 6, đợt 7 căn K02 Dự án Sol villas thuộc khu Đô thị PhoDong Village;

Email ngày 11/4/2019 về việc Thông báo lên làm thủ tục thanh lý HĐMB căn K02 Dự án Sol villas thuộc khu Đô thị PhoDong Village.

Thông báo bằng văn bản ngày 21/11/2018 về việc thông báo thanh toán đợt 3, đợt 4, đợt 5, đợt 6, đợt 7 (Căn K02); Thông báo ngày 24/12/2018 về việc Phúc đáp thư đề nghị của Quý khách hàng ngày 20/11/2018; Thông báo ngày 11/04/2019 về việc Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà K02 số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ký ngày 26/6/2018.

Cùng với việc Thông báo, Công ty Cổ phần Xây dựng S đều gọi điện trực tiếp cho Ông Mkhí đến thời hạn thanh toán và khi gửi các Thông báo.

Sau khi nhiều lần Thông báo gọi đến Ông M và đồng ý gia hạn cho ông nhiều lần, nhưng ông vẫn không thực hiện cũng không phản hồi. Hết thời gian gia hạn nhưng không thấy thông tin phản hồi nên ngày 11/04/2019 công ty đã gửi Thông báo về việc Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà K02 số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ký ngày 26/6/2018 đến công ty để chấm dứt Hợp đồng theo quy định thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng mua bán đã ký.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty Cổ phần Xây dựng S đồng ý chấm dứt hợp đồng như nguyên đơn yêu cầu. Việc chấm dứt hợp đồng này hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn, căn cứ vào hợp đồng thì công ty đồng ý trả lại cho Ông M số tiền 889.803.533 đồng (tám trăm tám mươi chín triệu, tám trăm lẻ ba ngàn, năm trăm ba mươi ba đồng), ngoài ra không chấp nhận trả thêm các khoản tiền khác.

Đối với các lời trình bày của phía nguyên đơn thì công ty không đồng ý:

Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà K02 số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ký ngày 26/6/2018 vô hiệu, công ty không đồng ý với các lý do sau:

-Theo quy định của pháp luật về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh: Công ty Cổ phần Xây dựng S đã đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014, bao gồm (i) đủ các hồ sơ pháp lý về dự án (ii) đã thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện bán, (iii) đã được ngân hàng thương mại bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với khách hàng.

-Về mục đích của hợp đồng: Sau khi được nhân viên của công ty Công ty Cổ phần Xây dựng S tư vấn và hiểu rõ về căn Biệt thự phố vườn ký hiệu K02 thuộc khu phố Sol Villas với các chi tiết kỹ thuật, đặc điểm, giá cả, thời hạn bàn giao nhà và phương thức thanh toán, Ông M đã đồng ý mua căn nhà K02 để phục vụ cho mục đích và nhu cầu của mình.

-Về nội dung của Hợp đồng: Bên mua Ông M đã đọc, hiểu rõ và tự nguyện ký Hợp đồng mua bán căn nhà ký hiệu K02 trong đó thể hiện rõ về tiến độ thanh toán và số tiền thanh toán của từng đợt.

-Về tiến độ xây dựng: Công ty Cổ phần Xây dựng S đã căn cứ vào tiến độ xây dựng để đưa ra tiến độ thanh toán quy định vào trong Hợp đồng mua bán. Công ty Cổ phần Xây dựng S đã thực hiện đúng tiến độ xây dựng căn K02 theo đúng cam kết trong Hợp đồng mua bán nhà, được thể hiện rõ trong bảng Tổng tiến độ thi công chi tiết; Bảng xác nhận tiến độ thi công; Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng. Đến nay đã hoàn thành xong và đúng tiến độ, bên Ông M không có ý kiến gì.

-Về thỏa thuận thanh toán của hai bên: Công ty Cổ phần Xây dựng S đã đưa ra nhiều phương thức thanh toán của Hợp đồng mua bán để cho Ông M lựa chọn theo khả năng trước khi ký kết hợp đồng, Ông M tự nguyện chọn phương thức thanh toán như đã ký trong hợp đồng mua bán để nhận được các ưu đãi từ phía Công ty Cổ phần Xây dựng S gồm:

- 1/Quà tặng 01 lượng vàng PNJ 99,99%;
- 2/Chiết khấu đặc biệt cho khách hàng 0.5% giá bán chưa bao gồm VAT;
- 3/01 bộ quà tặng lưu niệm Sol Villas;

4/Tham gia chương trình bốc thăm trúng thưởng Honda SH 150i phanh ABS.
Gói ưu đãi này Ông M đã nhận đủ.

Nay đã quá hạn bàn giao nhà, nhưng Ông M mới chỉ thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng S được 2 đợt tương đương 20% giá trị Hợp đồng. Sau khi thanh toán đợt 2 (do không vay được ngân hàng hoặc chưa bán được tài sản (hợp đồng mua bán nhà) như Ông M trình bày trong email ngày 28/11/2018) nên Ông M gặp khó khăn không thể tiếp tục thanh toán tiếp mặc dù được Công ty cho gia hạn nhiều lần. Như vậy, xét về hành vi vi phạm là hoàn toàn do ông Minh, đến nay Công ty Cổ phần Xây dựng S vẫn chưa thu quá 20% giá trị hợp đồng khi đã đến hạn bàn giao nhà.

Ngoài 02 đợt này thì nguyên đơn đã ngừng luôn, các đợt thanh toán tiếp theo nguyên đơn chưa thực hiện nên không xem xét, nay hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng và thanh lý theo thỏa thuận mà đã ký kết.

Như vậy, Ông M tự nguyện ký hợp đồng, nhưng không có khả năng thanh toán kể từ đợt thứ 3 (đợt thanh toán này hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật và thỏa thuận hai bên) coi như là vi phạm, mặc dù được Công ty Cổ phần Xây dựng S gia hạn thanh toán rất nhiều lần nhưng lại cố tình gửi đơn kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt với lý do Hợp đồng mua bán nhà K02 số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ký ngày 26/6/2018 vô hiệu, yêu cầu hoàn trả tiền và bồi thường tính lãi là không có cơ sở. Vì vậy, Công ty Cổ phần Xây dựng S không đồng ý trả thêm các khoản tiền khác theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/ ST-DS ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Công M:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà K02 số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ký ngày 26/6/2018 được ký kết giữa Ông Nguyễn Công M và Công ty cổ phần Xây dựng S) bị vô hiệu một phần; cụ thể:

Thời hạn thanh toán từ đợt 13 đến đợt 17 theo Điều 4 của Hợp đồng mua bán nhà số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 bị vô hiệu; các điều khoản khác của hợp đồng xác định ngày 20/8/2019 là “ngày hoàn tất” sẽ được điều chỉnh Bên mua chỉ có nghĩa vụ thanh toán tương đương 70% tổng giá mua căn nhà.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Công M:

Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S hoàn trả cho Ông Nguyễn Công M số tiền đã thanh toán là 2.086.291.988 đồng;

Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S bồi thường thiệt hại cho Ông M cụ thể buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S trả lãi đối với số tiền Ông M đã thanh toán 2.086.291.988 đồng trong thời gian từ ngày 3/7/2018 (ngày thanh toán đợt 2) đến ngày Công ty Cổ phần Xây dựng S đủ trả lãi, mức lãi xuất là 20%/năm. Số tiền bồi thường thiệt hại (lãi) tạm tính đến ngày xét xử là: 940.000.000 đồng.

3. Ghi nhận ý kiến của bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng S:

Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà K02 số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ký ngày 26/6/2018 với Ông Nguyễn Công M. Trả lại cho Ông Msố tiền 889.803.533 đồng.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Công ty Cổ phần Xây dựng S phải chịu án phí là 300.000 đồng. Công ty Cổ phần Xây dựng S chưa nộp án phí.

- Ông Nguyễn Công M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 74.729.769 đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông M đã nộp theo biên lai số AA2017/0016395 ngày 05/6/2019 là 40.347.028 đồng, Ông M còn phải nộp số tiền chênh lệch là 34.382.741 đồng (ba mươi bốn triệu ba trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm bốn mươi một đồng); Ông Nguyễn Công M chưa nộp đủ án phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 16/10/2020 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 58/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn Ông Nguyễn Công M có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Như Quỳnh và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo:

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng mua bán nhà. Lý do chấm dứt hợp đồng vì hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu. Buộc công ty Cổ phần xây dựng Sài Gòn (SCC) phải trả lại cho Ông Msố tiền vốn 2.086.291.988 đồng và bồi thường thiệt hại là một khoản tiền lãi được tính : $2.086.291.988 \text{ đồng} \times 1,67\%/\text{tháng} \times \text{từ ngày } 03/7/2018 \text{ đến ngày } 29/01/2021 = 1.075.427.884 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 3.161.719.872 đồng.

-Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán nhà theo yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên việc chấm dứt hợp đồng hoàn toàn do lỗi của phía nguyên đơn, nên Công ty chỉ đồng ý thanh toán lại cho Ông Msố tiền 889.803.533 đồng theo đúng thỏa thuận của hợp đồng mà hai bên đã ký, không đồng ý trả các khoản tiền khác.

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

+Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi

ngợi án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, do hợp đồng vô hiệu cần hủy bản án sơ thẩm, định giá lại giá trị tài sản là căn nhà để xác định chênh lệch giá trị số tiền mà nguyên đơn đã đóng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

-Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, căn cứ theo Điều 272, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm:

[2.1]. Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận hợp đồng mà hai bên ký kết có hiệu lực pháp luật, hiện vẫn chưa tiến hành thanh lý, nay cả hai bên cùng chấm dứt hợp đồng mua bán nhà số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ngày 26/6/2018 giữa Ông Nguyễn Công M với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sài Gòn.

[2.2]. Khi chấm dứt hợp đồng các bên chỉ tranh chấp về số tiền mà nguyên đơn đã nộp cho Công ty, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sài Gòn phải trả lại số tiền vốn đã trả trong 02 đợt là 2.086.291.988 đồng, ngoài ra còn phải bồi thường là một số tiền lãi, được tính như sau: 2.086.291.988 đồng x 1,67%/tháng x từ ngày 03/7/2018 đến ngày 29/01/2021 = 1.075.427.884 đồng. Tổng cộng 3.161.719.872 đồng.

Lý do: Vì Công ty đã vi phạm điều cấm của pháp luật về thực hiện mua bán tài sản hình thành trong tương lai, cụ thể vi phạm Khoản 1, Điều 16, Khoản 1,2 Điều 57 Luật Kinh Doanh bất động sản: “Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần... nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên cho thuê mua nhà là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng”. Từ đó dẫn đến giao dịch vô hiệu theo Điều 123, 131 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngoài ra còn nhiều vi phạm qui định khác như mở bán tài sản trước khi thông báo Sở Xây dựng, xây dựng không đúng tiến độ, vi phạm điều khoản bảo lãnh của ngân hàng...

[2.3]. Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sài Gòn phủ nhận toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn. Xác định việc chấm dứt hợp đồng là lỗi hoàn toàn của nguyên đơn, vì khi hai bên đang thực hiện hợp đồng thì Ông Mngừng luôn sau kỳ thanh toán đợt 2 là ngày 26/6/2018 với lý do không đủ khả năng tài chính để thanh toán tiếp. Dù vậy, công ty vẫn chấp nhận cho gia hạn, nhưng Ông Mcũng không đưa

ra bất kỳ hướng giải quyết nào. Về phía công ty đã thực hiện xong phần nghĩa vụ của mình, hiện căn nhà hoàn thành, có đầy đủ giá trị pháp lý theo qui định. Nhận thấy Ông Mkhông có thiện chí, nên đến tháng 4/2019 (kết thúc hợp đồng tháng 9/2019) Công ty mới chính thức thông báo việc chấm dứt hợp đồng. Từ đó đến nay Ông Mvẫn không có ý kiến phản hồi hay gặp gỡ để hai bên cùng thanh lý chấm dứt hợp đồng. Việc Ông M gặp khó khăn và tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trước nên xét về vi phạm là lỗi chủ quan của ông Minh. Suốt quá trình thực hiện hợp đồng Ông M cũng không có bất cứ khiếu nại nào đối với Công ty, như vậy rõ ràng Công ty không có lỗi. Đến nay ông Minh cũng không đưa ra được khó khăn và hướng giải quyết, mà tìm cách lợi dụng sơ hở của bên kia để khởi kiện trục lợi. Việc tự ý nửa chừng chấm dứt hợp đồng của Ông M cũng gây thiệt hại cho công ty. Vì lẽ đó, Ông M khởi kiện, Công ty đồng ý chấp nhận chấm dứt hợp đồng và thanh lý lại cho Ông M số tiền 889.803.533 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng. Không đồng ý các khoản tiền khác.

Xét thấy:

[2.4]. Cả hai bên thừa nhận Hợp đồng mua bán nhà 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 lập ngày 26/6/2018 có hiệu lực, được xác lập trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện, bình đẳng và đáp ứng quyền lợi của các bên. Đến nay hợp đồng vẫn chưa thanh lý. Nay hai bên đều có yêu cầu chấm dứt hợp đồng, nên được xem xét chấp nhận.

[2.5]. Khi hợp đồng chấm dứt hai bên chỉ tranh chấp về khoản tiền mà nguyên đơn đã thanh toán trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngoài ra các bên không có bất cứ tranh chấp khác.

[2.6]. Nguyên đơn đưa ra lý do không muốn tiếp tục thực hiện và chấm dứt hợp đồng, đòi bị đơn phải trả lại đủ số tiền và yêu cầu bồi thường vì lỗi của bị đơn dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Bị đơn phủ nhận toàn bộ, cũng không có yêu cầu phản tố.

[2.7]. Căn cứ vào diễn biến quá trình thực hiện hợp đồng, xét thấy:

- Bên mua là Ông M đã vi phạm trước, do bản thân ông thừa nhận có khó khăn về tài chính nên không thể đóng tiền theo đúng các đợt quy định tiếp theo (thông báo bằng email Ông M gửi cho Công ty Cổ phần Xây dựng S- BL 120,121). Từ đó về sau, Ông M ngừng luôn không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính nữa. Trong suốt thời gian này Ông M không có bất cứ ý kiến hay khiếu nại gì đối với công ty, chỉ duy nhất mỗi lý do khó khăn mà ông nêu ra.

- Bên bán là Công ty Cổ phần Xây dựng S xác định đến tại thời điểm này, nghĩa vụ của Công ty thực hiện xong, căn nhà đã hoàn thành, có đầy đủ điều kiện pháp lý để giao dịch theo quy định của pháp luật.

Như vậy theo diễn biến này, hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được và dẫn đến việc chấm dứt hoàn toàn như hiện nay không phải lỗi của Công ty Cổ phần Xây dựng S mà do phía Ông M không tiếp tục thực hiện.

- Phía nguyên đơn Ông M nêu ra việc chấm dứt hợp đồng là do lỗi của bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng S vì hợp đồng đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật cụ thể Khoản 1,2 Điều 57 Luật Kinh Doanh bất động sản đối với giao dịch tài sản hình thành trong tương lai dẫn đến vô hiệu, ngoài ra còn có những vi phạm pháp luật khác.

Nhưng như phân tích trên, kể từ đợt thanh toán thứ 02 (trong số 17 đợt) Ông M đã tự ý ngừng đóng các đợt tiếp theo mà không đưa ra được bất cứ một lý do chính

đáng nào thể hiện sự vi phạm của bị đơn mà theo đó sẽ dẫn đến hợp đồng vô hiệu và không thể tiếp tục thực hiện được, từ đó ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Trong khi đó Công ty Cổ phần Xây dựng S vẫn tiếp tục thực hiện xong phần nghĩa vụ của mình. Qua thời gian thực hiện phía Công ty cũng hoàn chỉnh được đầy đủ các thủ tục pháp lý, đáp ứng hoàn toàn các quy định pháp luật, đúng các cam kết như thỏa thuận. Đến nay hợp đồng vẫn còn hiệu lực nhưng Ông M vẫn cương quyết từ chối tiếp tục việc mua bán và yêu cầu chấm dứt hợp đồng, nêu ra lý do hợp đồng vô hiệu đề đòi lại toàn bộ số tiền đã giao đồng thời còn yêu cầu đòi bồi thường bằng cách tính lãi trên số tiền đã đóng kể từ ngày Ông M nộp tiền cho công ty đến ngày xét xử phúc thẩm. Như vậy, yêu cầu này là không có cơ sở, bởi do Ông M không tiếp tục thực hiện mới dẫn đến chấm dứt hợp đồng. Chứ không phải vì hợp đồng vô hiệu do vi phạm pháp luật dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện được. Quá trình thực hiện hợp đồng cũng chưa ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông Minh.

-Ngoài ra, xét thấy rằng nếu Ông M có khó khăn và có thiện chí thì ngay từ ban đầu chắc chắn ông đã cùng công ty tìm ra phương án giải quyết thỏa đáng nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên. Tuy nhiên, đến nay Ông M vẫn xác định không tiếp tục thực hiện hợp đồng và cương quyết yêu cầu chấm dứt. Như vậy, việc vi phạm hợp đồng rõ ràng là do nguyên đơn đã không tự định liệu được khả năng tài chính khi tham gia giao dịch dẫn đến không có khả năng thanh toán. Trong khi cách thanh toán là do nguyên đơn chủ động lựa chọn và nhận đủ gói ưu đãi của công ty.

Do đó, khi hợp đồng chấm dứt Công ty Cổ phần Xây dựng S căn cứ vào hợp đồng hoàn trả lại số tiền 889.803.533 đồng cho Ông M là hợp lý. Đây cũng là thiện chí của công ty mà cũng đã có lợi cho ông Minh. Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Minh, chấm dứt hợp đồng số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ngày 26/6/2018 giữa Ông Nguyễn Công M với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sài Gòn. Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S thanh toán lại cho Ông M số tiền 889.803.533 đồng.

Vì các lẽ trên, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S thanh toán cho Ông M số tiền 889.803.533 đồng là có cơ sở.

-Qua lời trình bày đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, đối chiếu cùng các chứng cứ đã xác định hợp đồng mua bán nhà số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ngày 26/6/2018 giữa Ông Nguyễn Công M với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sài Gòn có hiệu lực pháp luật đến nay vẫn chưa thanh lý, cả hai bên cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng nên được chấp nhận, nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cho đúng với diễn biến và sự thật khách quan của vụ án.

Đối với đề nghị của Viện kiểm sát cần phải hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm để giải quyết lại, xét thấy cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, các đương sự đồng ý chấm dứt hợp đồng, không có tranh chấp khác, chỉ yêu cầu giải quyết số tiền đã đóng khi thực hiện hợp đồng và tính lãi trên số tiền này. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[2.8]. Về án phí:

-Án phí Dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng S phải chịu 38.694.105 đồng.

Nguyên đơn Ông Nguyễn Công M phải chịu 77.438.326 đồng, phần bị bác yêu cầu đối với số tiền 2.271.916.339 đồng.

-Án phí Dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm Ông M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Công M

2. Sửa một phần án sơ thẩm số 58/2020/ST-DS ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (hiện nay là Tòa án Thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh).

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Công M:

-Chấm dứt “Hợp đồng mua bán nhà” số 007/SCC/HĐMB-PDV-2018 ngày 26/06/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng S và Ông Nguyễn Công M.

-Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S phải trả số tiền 889.803.533 đồng (tám trăm tám mươi chín triệu, tám trăm lẻ ba ngàn, năm trăm ba mươi ba đồng) cho Ông Nguyễn Công M.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Công M đối với số tiền 2.271.916.339 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

-Công ty Cổ phần Xây dựng S chịu 38.694.105 đồng (ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn một trăm lẻ năm đồng)

-Ông Nguyễn Công Mchịu 77.438.326 đồng (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi tám ngàn ba trăm hai mươi sáu đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông M đã nộp theo biên lai số AA2017/0016395 ngày 05/6/2019 là 40.347.028 đồng, Ông M còn phải nộp thêm số tiền là 37.091.298 đồng (ba mươi bảy triệu không trăm chín mươi một ngàn hai trăm chín mươi tám đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M không phải chịu án phí DSPT. Hoàn lại cho Ông M số tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2018/0028067 ngày 16/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. 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;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS TP Thủ Đức;
- Tòa án nhân dân TP Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim

