

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 161/2018/DS-PT

Ngày 16 - 10 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
mua bán nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương;

Ông Nguyễn Công Sự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán nhà ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Thị Kh; cư trú tại: Số A, đường B, Khu phố C, phường D, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Kim Ch, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

Địa chỉ: Số E, ấp F, đường G, phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML (văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 6 năm 2016): Bà Lê Thúy Ng; cư trú tại: Số K, Khu phố L, phường M, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML (văn bản ủy quyền số: 02/UQ ngày 20 tháng 9 năm 2018): Ông Lê Minh T; cư trú tại: Số I, chung cư K, phường L, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VKM;

Địa chỉ: Số M, Đường N, khu dân cư O, Khu phố P, phường Q, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Đ, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc; cư trú tại: Số X, đường Y, Khu phố Z, phường A1, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần X;

Địa chỉ: Số B1, đường C1, phường D1, quận E1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2016): Ông Thái Hoàng H, chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ và ông Nguyễn Duy Ph, chức vụ: Phó Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X- Chi nhánh Đồng Nai; nơi làm việc: Tòa nhà F1, số G1, đường H1, phường K1, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; ông Ph có mặt, ông H vắng mặt tại phiên tòa.

- Người kháng cáo: Bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Lê Thị Kh có yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà Lê Thị Kh và Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML (sau đây gọi tắt là Công ty ML) có ký Hợp đồng mua bán nhà số: 05/HĐBN ngày 28/4/2012; mục đích mua nhà để ở; nhà tại dự án khu nhà ở của Công ty ML, tại ấp L1, phường M1, thành phố BH; nhà số xy, khu biệt thự, diện tích đất 331,3m², diện tích xây dựng 472,29m², giá bán là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng);

phương thức thanh toán thành 4 đợt. Bà Kh là người hỗ trợ, thẩm định dự án trên; nên bà Kh biết được đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận*). Bà Kh và bà Nguyễn Kim Ch (Giám đốc Công ty ML) là bạn bè thân thiết; nên bà Ch chỉ đưa cho bà Kh xem bản sao chụp của Giấy chứng nhận. Bà Kh không biết việc bà Ch đã thế chấp Giấy chứng nhận cho Ngân hàng; bởi vì, ngày 21/5/2015, bà Ch còn ký cam kết cho bà Kh thế chấp hợp đồng mua bán tại ngân hàng đối với tài sản hình thành trong tương lai; đồng thời, khi mua nhà theo dự án sẽ được hỗ trợ gói vay của Ngân hàng nên bà Kh yên tâm.

Bà Kh đã thanh toán 03 đợt với số tiền 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng) theo hình thức thanh toán trực tiếp và thanh toán chuyển khoản, cụ thể:

- Đợt 1: Thanh toán trực tiếp 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), theo phiếu thu số 90 ngày 02/4/2012, từ nguồn tiền tiết kiệm gia đình (bút lục số 50) là tiền đặt cọc;

- Đợt 2: Thanh toán 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), theo phiếu thu số 110 ngày 28/4/2012, từ nguồn tiền tiết kiệm gia đình (bút lục số 51);

- Đợt 3: Thanh toán 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) bằng hình thức chuyển khoản, theo phiếu thu số 210 ngày 21/5/2012 (bút lục số 52). Nguồn tiền thanh toán là vay của Ngân hàng Y (*sau đây gọi tắt là X*) (Hội sở tỉnh Đồng Nai, Hợp đồng tín dụng số: TD12/0126/SGD (bút lục số 26)); hiện nay, Ngân hàng X đã sáp nhập vào Ngân hàng Y (*sau đây gọi tắt là Y*). Tài sản thế chấp để vay Ngân hàng Y là:

1/ Nhà và đất tọa lạc tại số N1, đường O1, Khu phố P1, phường Q1, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701052164, do Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp cho bà Lê Thị Kh ngày 05/9/2004 (bút lục số 26).

2/ Hợp đồng mua bán nêu trên với Công ty ML, tài sản hình thành trong tương lai; tọa lạc tại ấp L1, phường M1, thành phố BH. Việc ký kết hợp đồng thế chấp, Công ty ML đã ký xác nhận việc mua bán căn nhà biệt thự để hoàn tất thủ tục thế chấp.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển tiền 03 đợt nêu trên, phía Công ty ML không bàn giao nhà theo như hợp đồng. Bà Kh vay của Ngân hàng Y nên gặp khó khăn vì không nhận được nhà để bán; do đó, Công ty ML đã hỗ

trợ cho bà Kh để trả tiền cho Ngân hàng và chuyển khoản vào tài khoản của bà Kh các số tiền như sau:

- Ngày 06/6/2012, thanh toán được số tiền 33.735.000 đồng;
 - Ngày 10/7/2012 thanh toán được số tiền 29.000.000đ đồng;
 - Ngày 06/8/2012 thanh toán được số tiền 29.648.000 đồng;
 - Ngày 07/9/2012 thanh toán được số tiền 29.379.000đ đồng;
 - Ngày 07/11/2012 thanh toán được số tiền 28.084.000 đồng;
 - Ngày 14/12/2012 thanh toán được số tiền 27.900.000 đồng;
 - Ngày 17/01/2013 thanh toán được số tiền 27.000.000 đồng;
 - Ngày 20/02/2013 thanh toán được số tiền 26.805.000 đồng;
 - Ngày 25/9/2013 thanh toán được số tiền 25.600.000 đồng;
 - Ngày 31/10/2013 thanh toán được số tiền 25.200.000 đồng;
 - Ngày 14/8/2013 thanh toán được số tiền 26.600.000 đồng;
 - Ngày 03/6/2014 thanh toán được số tiền 25.000.000 đồng;
 - Ngày 02/10/2014 thanh toán được số tiền 25.000.000 đồng.
- Tổng cộng: 358.951.283 đồng; trong đó, tiền gốc 185.000.000 đồng và lãi 173.951.283 đồng.

Đến tháng 3 năm 2013, do cần tiền để mở rộng kinh doanh, bà Kh đã tắt toán Hợp đồng tín dụng số: TD12/0126/SGD ngày 21/5/2012 và tiếp tục ký với Ngân hàng Y Hợp đồng tín dụng số: TD13/0054/SGD ngày 27/3/2013 (bút lục số 35) để vay với số tiền 2.470.000.000 đồng. Tài sản thế chấp vẫn là hai tài sản thế chấp nêu trên. Sau đó, do không có nhà để giao cho bà Kh, Công ty ML vẫn đồng ý hỗ trợ bà Kh tiền gốc và lãi của số tiền vay 1.000.000.000 đồng, cụ thể: 14.300.000 đồng tiền gốc và lãi theo từng kỳ; đến 02/10/2014, Công ty ML vẫn nộp vào tài khoản của bà số tiền 25.000.000 đồng. Bà Kh xác nhận mượn của Công ty ML tổng cộng 358.951.283 đồng.

Ngày 23/9/2014, bà Kh nộp đơn khởi kiện Công ty ML. Đến ngày 08/10/2014, bà Kh nhận được sự hỗ trợ từ gia đình nên đã tắt toán Hợp đồng tín dụng số: TD13/0054/SGD ngày 27/3/2013 (bút lục số 35), Y đã giải chấp toàn bộ hai tài sản thế chấp nêu trên (bút lục 117).

Nay bà Kh khởi kiện:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà số: 05/HĐBN ngày 28/4/2012, giữa bà Kh với Công ty ML;

- Yêu cầu Công ty ML trả cho bà Kh số tiền theo đơn khởi kiện là 2.600.000.000 đồng, trừ đi tiền bà Kh đã mượn 358.951.283 đồng, còn lại nợ gốc 2.241.048.717 (hai tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm mười bảy đồng); và tiền lãi theo quy định từ thời điểm tháng 5 năm 2012 cho đến nay.

2. Bị đơn Công ty ML trình bày:

Vào tháng 4 năm 2012, Công ty ML có mượn của bà Lê Thị Kh số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); Công ty ML đã trả cho bà Kh 449.469.283 đồng vào tài khoản của bà Khuyên tại Y; cụ thể:

- Năm 2012: 265.782.283 đồng;
- Năm 2013: 131.205.000 đồng;
- Năm 2014: 52.482.000 đồng.

Như vậy, Công ty ML chỉ còn thiếu bà Kh số tiền tương đương là 550.000.000 đồng.

Các phiếu thu ngày 02/4/2012, 28/4/2012 và 21/5/2012 là do bà Lê Thúy Ng (thủ quỹ của Công ty ML) viết và ký tên; nhưng thực tế, Công ty ML không thu tiền đặt cọc như các phiếu thu đã ghi, vì không có việc mua bán nhà giữa Công ty ML với bà Kh; việc lập các phiếu thu là để vay tiền Ngân hàng.

Đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất, các thửa đất số 177, 179 và 180, tờ bản đồ số X1, phường Y1, thành phố BH cho Ngân hàng X; việc này, Công ty ML không có ý kiến; bởi vì, các bên đã giải chấp và thửa đất trên không còn thế chấp cho Ngân hàng nữa.

Bà Kh yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà số: 05/HĐBN ngày 28/4/2012, Công ty ML không đồng ý; bởi vì, thực tế không có việc mua bán nhà giữa bà Kh với Công ty ML. Công ty ML chỉ đồng ý trả cho bà Kh số tiền tương đương 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty VKM:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt, niêm yết các thủ tục tố tụng nhưng Công ty VKM không đến Tòa án làm việc; do đó, không có lời trình bày.

3.2. Ngân hàng Y (sau đây gọi tắt là Y) trình bày:

Vào ngày 07/01/2013, Y và Công ty ML có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như Công ty ML trình bày; hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định. Việc thế chấp là để đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán của Công ty VKM đối với Y - Chi nhánh Đồng Nai. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên hoàn toàn tuân thủ pháp luật không có tranh chấp về tài sản. Đến nay, Y không còn nhận thế chấp và đã trả lại giấy tờ tài sản cho bên bảo đảm.

Việc bà Lê Thị Kh khởi kiện đối với Công ty ML, Y không có ý kiến, vì không liên quan đến việc mua bán nhà giữa bà Kh với Công ty ML; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 04/2018/QĐ-SCBS ngày 16 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BH đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kh về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở” đối với Công ty ML. Buộc Công ty ML phải thanh toán cho bà Kh số tiền 2.241.048.717 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo:

Ngày 27 tháng 10 năm 2017, Bị đơn - Công ty ML kháng cáo: Không đồng ý với tuyên buộc của bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 2.241.048.717 đồng.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm đối với phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty ML giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết tranh chấp:

Ngày 22/9/2014, bà Lê Thị Kh nộp đơn khởi kiện vụ án. Ngày 04/02/2015, Tòa án nhân dân thành phố BH lập biên bản hòa giải thành; các bên thống nhất hủy hợp đồng, Công ty ML phải trả cho bà Kh 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 05/02/2015, Công ty ML có văn bản thay đổi ý kiến hòa giải thành.

Ngày 09/4/2015, Tòa án nhân dân thành phố BH mở phiên tòa, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung như trên. Tuy nhiên, sau đó, Công ty ML có văn bản khiếu nại và Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyết định kháng nghị. Ngày 29/5/2015, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Về hợp đồng bị khởi kiện:

Bà Lê Thị Kh và Công ty ML có ký Hợp đồng mua bán nhà số: 05/HĐBN ngày 28/4/2012 (bút lục từ số 53 đến 56A); nội dung hợp đồng thể hiện mục đích mua nhà để ở; nhà tại dự án khu nhà ở của Công ty ML, tại ấp L1, phường M1, thành phố BH; nhà số XY, khu biệt thự, diện tích đất 331,3m², diện tích xây dựng 472,29m², giá bán là 2.900.000.000 đồng.

2.1. Về hình thức của hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 450 của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản, việc mua bán nhà đất theo dự án (tài sản hình thành trong tương lai) phải được đăng ký công khai trên sàn giao dịch bất động sản. Hợp đồng được giao kết giữa các bên không được đăng ký là không đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, các bên cũng chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 và Điều 71 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vi phạm về mặt hình thức là đúng.

2.2. Về nội dung của hợp đồng và thực hiện hợp đồng:

Vào thời điểm giao kết hợp đồng, Công ty ML đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng X, vi phạm quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005 “Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối”.

Khi bà Kh khởi kiện vụ án, Công ty Minh Luận đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho X- Chi nhánh Đồng Nai; không bàn giao nhà theo hợp đồng đã ký; do đó, Công ty ML đã vi phạm hợp đồng theo các Điều 453 và Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

2.3. Kết luận: Cấp sơ thẩm nhận định và xác định hợp đồng vô hiệu là đúng; tuy nhiên, việc tuyên hủy hợp đồng là không phù hợp mà phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu mới chính xác. Do đó, sửa án sơ thẩm về phần này.

2.4. Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Cả hai bên đều có lỗi không tuân thủ các quy định về việc giao kết hợp đồng như đã nêu trên; bà Kh là không tìm hiểu rõ về tình trạng pháp lý của tài sản; lỗi của Công ty ML như đã nhận định nêu trên. Theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005, cả hai bên đều có lỗi, khi hợp đồng vô hiệu buộc các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Công ty ML phải hoàn trả bà Kh số tiền đã nhận; bà Kh chưa được bàn giao nhà và đất nên không phải khôi phục lại tình trạng ban đầu. Bà Kh không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

Công ty ML thừa nhận viết 03 phiếu thu cho bà Khuyên với số tiền tổng cộng là 2.600.000.000 đồng; nên phải chịu trách nhiệm đối với số tiền đã ký nhận. Cấp sơ thẩm đã nhận định, tính toán và cản trừ các số tiền giữa hai bên; xác định Công ty ML còn phải hoàn trả cho bà Khuyên 2.241.048.717 đồng là có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn - Công ty ML

3.1. Về thời hiệu khởi kiện:

Công ty ML kháng cáo cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện; tuy nhiên, căn cứ Điều 429; Điểm d, Khoản 1, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015, Điều 185 của Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án vẫn còn thời hiệu để giải quyết; do đó, phần kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận.

3.2. Về nội dung thực hiện hợp đồng:

Theo đơn kháng cáo, Công ty ML trình bày có thỏa thuận và đưa cho bà Kh 01 bản sao chụp (photo) Giấy chứng nhận không phải là của lô Biệt thự B-7; để bà Kh mua 01 lô đất biệt thự cần trừ nợ. Công ty ML cho rằng hợp đồng nêu trên chỉ là giả tạo nhằm mục đích để hai bên làm hồ sơ vay tiền Ngân hàng nên hợp đồng không thể hiện thửa đất, tờ bản đồ, Giấy chứng nhận và cũng không có căn Biệt thự B-7.

Theo Giấy chứng nhận số 000000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp năm 2008 cho Công ty ML do bà Lê Thị Kh nộp, thể hiện diện tích đất 331,3m², phường X, thành phố BH (bút lục số 210, 211 và 212); Hồ sơ kỹ thuật thửa đất (bút lục số 213) và Danh sách các số thửa khu dân cư phường X do chính Công ty ML lập ngày 22/01/2008 (bút lục số 214 và 215) đang lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai; thể hiện thứ tự đăng ký số 51, thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yyy, diện tích đất 331,3m², **lô đất xxy**, loại đất ODT, ấp L1, phường M1.

Vì những lẽ trên, Công ty ML cho rằng hợp đồng nêu trên chỉ là giả tạo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh; bà Kh không thừa nhận; do đó, Công ty ML phải có trách nhiệm đối với hợp đồng đã ký. Trình bày kháng cáo về phần này của Công ty ML cũng không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ khi thi hành án

Phần này phát sinh khi Tòa án giải quyết tranh chấp, quy định trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ khi thi hành án của đương sự và không phải là giao dịch dân sự. Cấp sơ thẩm áp dụng Khoản 2, Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để quyết định: “...*phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định...*” trong bản án là không phù hợp và sẽ gây khó khăn trong công tác thi hành án; bởi vì, kể từ ngày 01/01/2017 (ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực), mức lãi suất cơ bản không được công bố và áp dụng. Do đó, sửa án sơ thẩm về phần này.

[5] Án phí: Căn cứ Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm xác định án phí chưa đúng và phần tuyên trả án phí cho nguyên đơn cũng không đầy đủ; nên phải sửa lại, cụ thể:

- Công ty ML phải chịu án phí đối với hợp đồng bị Tòa án tuyên bố vô hiệu = 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng);

- Công ty ML phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện, cụ thể: 72.000.000 đồng + 2% (241.048.717 đồng) = 76.821.000 đồng (làm tròn).

- Trả lại nguyên đơn toàn bộ tạm ứng án phí đã nộp.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo - Công ty ML không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận phần phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố BH về quyết định, trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ khi thi hành án và án phí.

Áp dụng: Các Điều 122, 124, 127, 132, 134 và 137, các Điều 450, 451, 453 và 454 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 357, Khoản 2, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 22 và Điều 71 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 146 và 148 Luật Đất đai năm 2003; quy định về án phí nêu trên.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kh:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà số: 05/HĐBN ngày 28/4/2012, được giao kết giữa bà Lê Thị Kh và Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML phải trả lại cho bà Lê Thị Kh số tiền 2.241.048.717 đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm mười bảy đồng).

2. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được nêu tại mục 1 phần quyết định của bản án này, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML phải nộp 77.021.000 đồng (bảy mươi bảy triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng) .

- Trả lại nguyên đơn bà Lê Thị Kh các số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp như sau: 45.967.000 đồng (bốn mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 005467; và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 005468, cùng ngày 17 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 003550 ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thành