TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2024/DS-PT
Ngày 02-02-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:	Bà Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán:	Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 488/2023/TLPT-DS ngày 14/11/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 465/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H; địa chỉ: Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H, Trung tâm thương mại S, số 1/34 Đại lộ Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Văn V, sinh năm 1977; địa chỉ liên hệ: Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H, Trung tâm thương mại S, số 1/34 Đại lộ Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 06/6/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1965; địa chỉ: số 313/4 Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thùy D, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: số 112, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 8, đường D, khu nhà ở A, khu phố 1 B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu độc lập).

Người đại diện hợp pháp của bà D: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 16/6/2023), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thuỳ L, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: số 27 Q, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: căn hộ B307, lầu 3 Chung cư S – khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Bà Phạm Minh T1, sinh năm 2004; địa chỉ thường trú: số 27 Q, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: căn hộ B307, lầu 3 Chung cư S – khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Công T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/5/2023, bản tự khai ngày 12/6/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H (sau đây viết tắt là DNTN H) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Ngô Văn V thống nhất trình bày:

Ngày 29/7/2004, nguyên đơn (bên A) với bị đơn (bên B) ký hợp đồng mua bán căn hộ B307, diện tích 34.0m^2, lầu 3, Trung tâm thương mại S với giá 175.100.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT và các khoản thuế sở hữu nhà ở). Phương thức thanh toán gồm 02 đợt:

- Đợt 1: Thanh toán 87.550.000 đồng ngay khi ký hợp đồng;

- Đợt 2: Ngay tại thời điểm bên A bàn giao căn hộ cho bên B thì bên B thanh toán tiếp cho bên A 45% tổng giá trị hợp đồng là 78.795.000 đồng hoặc vay ngân hàng với số tiền vay là 87.550.000 đồng.

Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận số tiền chi phí hàng tháng bao gồm chi phí chiếu sáng, vệ sinh, bảo vệ, thu gom rác công cộng với số tiền 50.000 đồng/tháng.

Ngày 15/11/2005, nguyên đơn bàn giao căn hộ B307 cho bị đơn, đồng thời, cũng vào ngày này, nguyên đơn và bị đơn ký phụ lục hợp đồng chuyển nhượng căn hộ với nội dung thoả thuận lại phương thức thanh toán nguyên đơn

đồng ý cho bị đơn thanh toán 50% tổng giá trị còn lại với số tiền 90.100.000 đồng được thanh toán như sau:

+ Đợt 1: Vào ngày 15/11/2005, bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 8.000.000 đồng.

+ Đợt 2: Vào ngày 15/02/2006, bị đơn phải thanh toán tiếp cho nguyên đơn 73.345.000 đồng.

+ Còn lại 8.755.000 đồng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn ngay khi nguyên đơn bàn giao giấy tờ chủ quyền cho bị đơn.

Quá trình thanh toán tiền mua căn hộ B307, từ ngày 29/7/2004 đến ngày 15/11/2005, bị đơn chỉ thanh toán được tổng cộng 93.000.000 đồng. Còn nợ lại 83.100.000 đồng chưa thanh toán. Đến ngày 20/5/2021, nguyên đơn ra thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, thu hồi lại căn hộ B307 và giao lại cho bà L (người thuê căn hộ của bị đơn) quản lý căn hộ và ngày 11/5/2023 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Yêu cầu Tòa án chấm dứt thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST ngày 29/7/2004 kể từ ngày 20/5/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn, thu hồi căn hộ B307, lầu 3 Chung cư S trả về cho nguyên đơn;

+ Nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền 93.000.0000 đồng mà bị đơn đã nộp;

+ Yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền thu được từ việc bị đơn chiếm giữ, sử dụng và cho thuê căn hộ từ tháng 12/2005 đến ngày 20/5/2021 là 185 tháng x 1.500.000 đồng x 47% (tỷ lệ tương ứng với số tiền 93.000.0000 đồng mà bị đơn đã nộp cho nguyên đơn) = 130.425.000 đồng.

Nguyên đơn không có tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ với bà L.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế doanh nghiệp tư nhân, mã số doanh nghiệp: 3700525488 (bản sao), GCN QSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 156 QSDĐ/2004 ngày 16/6/2004 (bản photo), Công văn số 3495/UB-KTTH ngày 20/7/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (bản sao), Giấy phép xây dựng số 1207/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương (bản sao), Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy và chữa cháy số 61/ĐK-PCCC của Công an tỉnh Bình Dương (bản sao), Sơ đồ toà nhà chung cư (bản sao), Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST ngày 29/7/2004 (bản sao), Sổ cái chi tiết tài khoản từ ngày 01/01/2000 đến ngày 30/3/2023 + 03 phiếu thu (bản sao), biên bản bàn giao căn hộ Trung tâm thương mại S ngày 15/11/2005 (bản sao), các Thông báo số 101/TB-HL ngày 01/10/2012, số 112/TB-HL ngày 08/10/2012, số 117/TB-HL ngày 10/10/2012, số 19/TB-HL ngày 09/7/2019, số 29/TB-HL ngày 20/5/2021, số 62/TB-HL ngày 01/12/2021 (bản sao), đơn xin miễn tiền thuê nhà ngày 18/6/2021, Thông báo số 37/TB-HL ngày 21/6/2021 (bản sao), Hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2019 (bản sao), Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng số B307/PLHĐ ngày 15/11/2005 (bản sao).

Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai – giải trình không ghi ngày tháng năm và đơn trình bày ngày 29/8/2023, bị đơn ông Nguyễn Công T trình bày:

Căn hộ B307 là tài sản riêng của bị đơn, không có liên quan gì đến vợ của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh S và con ruột của bị đơn với bà S là anh Nguyễn Công M. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, bà S và anh M cũng có văn bản trình bày xác định căn hộ B307 là tài sản riêng của bị đơn. Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ngày 29/7/2004 bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số B307 – Trung tâm thương mại S theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 018/ST. Ngày 15/11/2005, nguyên đơn bàn giao căn hộ B307 cho bị đơn. Giá trị căn hộ B307 tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ là 175.100.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT và các khoản thuế sở hữu nhà ở). Bị đơn đã thanh toán được tổng cộng 93.000.000 đồng, còn nợ lại 82.100.000 đồng, nhưng do chỗ thân quen nên nguyên đơn đã giúp bị đơn chưa trả số tiền còn thiếu này. Việc thoả thuận giữa bị đơn với nguyên đơn có ông Ngô Quang T2 (là cháu nguyên đơn và là anh ruột của ông V người đại diện cho nguyên đơn) làm chứng. Sau khi nhận căn hộ, bị đơn đã sửa chữa và nâng cấp để ở, làm việc, khi bị đơn về Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn cho ông T2 mượn khoảng 02 tháng, sau đó cho bà L ở nhờ đến hiện nay. Việc cho bà L ở nhờ căn hộ mà bị đơn mua là xuất phát từ hoàn cảnh gia đình của bà L (không có chồng, con còn nhỏ, thỏa thuận cho ở nhờ chỉ bằng lời nói). Bị đơn có cho bà L ở nhờ căn hộ thì bà L có đóng cho bị đơn 1.500.000 đồng/tháng bằng hình thức chuyển khoản để hỗ trợ bị đơn tiền giữ xe ô tô của bị đơn tại khu chung cư. Bị đơn không có tranh chấp với bà L về hợp đồng thuê hay cho ở nhờ căn hộ với bà L trong vụ án này mà chỉ yêu cầu bà L trả lại căn hộ mà bị đơn mua hợp pháp để bị đơn bàn giao cho bà Nguyễn Thuỳ D là người mua căn hộ của bị đơn. Bị đơn đã thoả thuận chuyển nhượng lại căn hộ B307 cho bà D với giá là 353.000.000 đồng và bà D đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 40.000.000 đồng vào ngày 24/6/2019, hai bên có làm giấy đặt cọc. Việc bị đơn chuyển nhượng lại căn hộ cho bà D là không có gì sai. Ngoài ra, trong căn hộ còn có một số đồ dùng sinh hoạt của bị đơn nhưng bị đơn cũng không có tranh chấp với bà L. Đối với Thông báo số 29/TB-HL ngày 20/5/2021 của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng số 018/ST ngày 29/7/2004 về việc chuyển nhượng căn hộ B307, lầu 3 Chung cư S và Quyết định số 30/QĐ-HL ngày 20/5/2021 về việc thu hồi căn hộ B307, lầu 3 Chung cư S thì bị đơn không nhận được các văn bản này nên việc nguyên đơn tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng căn hộ và thu hồi căn hộ là không đúng, căn hộ vẫn thuộc sở hữu hợp pháp của bị đơn. Sự việc này bị đơn đã làm đơn tố giác bà X và bà L tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố D. Do đó, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà D về việc yêu cầu Toà án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2019, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc 40.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 40.000.000 đồng cho bà D thì bị đơn không đồng ý, vì bị đơn vẫn có thiện chí chuyển nhượng lại căn hộ cho bà D, trong trường hợp

bà D không mua nữa thì bị đơn đồng ý trả lại cho bà D số tiền đã nhận cọc 40.000.000 đồng, nhưng không đồng ý bồi thường cho bà D số tiền 40.000.000 đồng.

Chứng cứ do bị đơn cung cấp là đơn trình bày ngày 01/9/2023 của ông Nguyễn Công M, giấy xác nhận về việc cam kết tài sản riêng ngày 28/8/2023 của bà Nguyễn Thị Thanh S, hợp đồng uỷ quyền ngày 30/7/2019 (bản chính), Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST ngày 29/7/2004 (bản sao), Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng số B307/PLHĐ ngày 15/11/2005 (bản sao), Biên bản bàn giao căn hộ Trung tâm thương mại S số B307/BGCH ngày 15/11/2005 (bản sao), Hợp đồng cho thuê căn hộ số 01-2021/HĐCH ngày 01/6/2021 (bản photo), phiếu thu ngày 03/6/2021 (bản photo), tin nhắn Zalo (bản photo).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thuỳ D do bà Nguyễn Thị Y làm đại diện trình bày:

Ngày 24/6/2019, bà D và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc mua căn hộ B307, lầu 3, Chung cư Trung tâm thương mại S. Theo thoả thuận giá chuyển nhượng căn hộ B307 là 353.000.000 đồng, bà D đặt cọc cho bị đơn số tiền 40.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm thời hạn thoả thuận, đến nay bị đơn vẫn không thực hiện chuyển nhượng căn hộ cho bà D. Qua tìm hiểu thì bà D mới biết căn hộ B307 bị đơn vẫn chưa thanh toán xong tiền cho nguyên đơn và bị nguyên đơn thu hồi lại căn hộ B307. Như vậy, bị đơn cố tình lừa dối bà D vì khi ký hợp đồng đặt cọc bị đơn chỉ nói cho bà D biết là bị đơn chỉ còn thiếu một ít tiền để chờ nguyên đơn làm giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và bị đơn cũng không cho bà D biết số tiền cụ thể mà bị đơn thiếu lại là bao nhiêu. Do đó, bà D có yêu cầu khởi kiện độc lập đối với bị đơn, yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2019 giữa bà D với bị đơn, yêu cầu bị đơn trả lại cho bà D số tiền đã nhận cọc 40.000.000 đồng và bồi thường 40.000.000 đồng.

Chứng cứ do bà D cung cấp là bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2019, văn bản xác nhận không liên quan đến tài sản tranh chấp ngày 21/8/2023 của ông Trần Quốc V1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày:

Bà L là người trực tiếp ở, quản lý căn hộ B307, lầu 3 Chung cư S (hiện đang tranh chấp) từ tháng 11/2016 cho đến nay. Từ tháng 11/2016 đến tháng 5/2021, bà L thuê căn hộ từ bị đơn và trả tiền thuê trực tiếp cho bị đơn, mỗi tháng 1.500.000 đồng, việc chuyển tiền bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng (bằng hình thức online hoặc đến trực tiếp ngân hàng), có khi bà L chuyển khoản trực tiếp, có khi bà L nhờ người quen chuyển khoản. Tổng số tiền bà L trả tiền thuê căn hộ cho bị đơn là 54 lần, mỗi tháng 1.500.000 đồng. Việc thuê căn hộ chỉ bằng lời nói, hai bên không có lập văn bản. Ngoài ra, khi bà L trực tiếp ở, quản lý sử dụng căn hộ thì hàng tháng bà L còn đóng cho doanh nghiệp tiền lệ phí chung cư (cụ thể là phí quản lý vận hành chung cư, phí vệ sinh, phí bảo vệ chung cư, phí điện, nước,…) số tiền này không cố định. Từ tháng 6/2021 (sau

thời điểm khi nguyên đơn chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng căn hộ với bị đơn và thu hồi lại căn hộ giao cho bà L ở quản lý) đến nay thì bà L chỉ ở mà không có trả tiền thuê cho bị đơn hay cho nguyên đơn, nhưng bà L vẫn đóng tiền lệ phí chung cư (cụ thể là phí quản lý vận hành chung cư, phí vệ sinh, phí bảo vệ chung cư, phí điện, nước,…) cho nguyên đơn. Số tiền mà bà L trả tiền thuê căn hộ cho bị đơn và số tiền bà L đóng phí sinh hoạt cho nguyên đơn thì bà L không có tranh chấp với bị đơn hay nguyên đơn. Quá trình sử dụng căn hộ, bà L có bỏ tiền ra để sửa chữa căn hộ do bị dột, ướt,….nhưng số tiền này không lớn nên bà L không có tranh chấp hay yêu cầu bị đơn hay nguyên đơn trả lại tiền cho bà L. Ngoài ra, bà L còn xác định một số đồ dùng sinh hoạt trong căn hộ do bà L mua sắm thì bà L cũng không có tranh chấp với bị đơn hay nguyên đơn, khi nào Toà án quyết định căn hộ thuộc quyền sở hữu của ai thì bà L đồng ý giao lại căn hộ cho họ và sẽ tự chủ động thương lượng với người được quyền sở hữu căn hộ để thuê tiếp căn hộ. Bà L xác định không có tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ hay số tiền thuê với bị đơn trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Minh T1 trình bày:

Bà T1 là con ruột của bà Nguyễn Thị Thuỳ L. Căn hộ B307 là do bà L trực tiếp thuê. Bà T1 chỉ ở chung với mẹ. Bà T1 xác định không liên quan gì đến tranh chấp giữa Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H với bị đơn. Bà T1 đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Ngô Quang T2 trình bày: Ông T2 không có chứng kiến sự việc thoả thuận giữa bà X với bị đơn. Việc mua bán căn hộ như thế nào thì ông T2 cũng không biết, không rõ, bị đơn trình bày là ông T2 có làm chứng việc thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng. Ngoài ra, ông T2 cũng không có mượn căn hộ của bị đơn và không có cho bà L thuê căn hộ hay thu tiền cho thuê, việc cho thuê căn hộ là do bị đơn trực tiếp cho bà L thuê vì ông T có nói với ông T2 khi ông T2 còn làm bảo vệ giữ xe của chung cư. Do ông T2 bị bệnh nên sức khoẻ kém, vì vậy xin được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự trình bày:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – ông V trình bày: Tôi giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định số tiền ông T còn thiếu lại 82.100.000 đồng, không phải là 83.100.000 đồng. Doanh nghiệp đồng ý trả tiền lãi cho ông T đối với số tiền 93.000.000 đồng từ ngày 20/5/2021 đến ngày xét xử. Doanh nghiệp không tranh chấp hợp đồng cho thuê, cho ở nhờ với bà L, những đồ dùng sinh hoạt của ông T trong căn hộ thì yêu cầu ông T tháo dỡ, di dời để trả lại căn hộ cho doanh nghiệp, doanh nghiệp đã thu hồi căn hộ và tạm thời giao cho bà L quản lý, sử dụng từ ngày 20/5/2023. Trong các lần ra thông báo yêu cầu ông T thanh toán số tiền còn nợ, doanh nghiệp vừa gửi văn bản cho ông T, vừa nhờ bà L thông báo lại cho ông T biết nhưng ông T vẫn cố tình không thanh toán tiền cho doanh nghiệp.

Bị đơn trình bày: Căn hộ B307 là tài sản riêng của tôi, không phải là tài sản chung của tôi với bà S, việc uỷ quyền cho cháu M1 con ruột của tôi chỉ là hình thức, không thực hiện được, tuy hai bên chưa hủy hợp đồng uỷ quyền nhưng tài sản này vẫn là tài sản riêng của tôi, hơn nữa, bà S và cháu M1 cũng xác nhận căn hộ là tài sản riêng của tôi. Tôi không có cho bà L thuê căn hộ mà chỉ cho ở nhờ và tôi cũng không tranh chấp với bà L về việc cho ở nhờ, số tiền mà bà L trả hàng tháng cho tôi chỉ là tiền hỗ trợ, không phải là tiền cho thuê căn hộ vì nếu cho thuê không phải giá 1.500.000 đồng/tháng mà giá cho thuê phải cao hơn. Còn số tiền thanh toán căn hộ còn lại thì tôi không có vi phạm nghĩa vụ và tại phiên toà hôm nay tôi cũng không đồng ý thanh toán cho doanh nghiệp, bởi vì doanh nghiệp chưa thực hiện nghĩa vụ của mình là bàn giao căn hộ thiếu diện tích và chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho tôi. Tôi đã không còn sinh sống tại 478/5A P, Phường 1, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh từ lâu và Doanh nghiệp tư nhân H cũng không hỏi nên tôi không cung cấp địa chỉ mới cho doanh nghiệp, nhưng tôi có đăng ký tạm trú tại căn hộ B307, lầu 3 Chung cư S – khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đối với những đồ dùng sinh hoạt của tôi vẫn còn trong căn hộ thì tôi không có tranh chấp vì thấy không đáng kể. Bà L không có thông báo lại cho tôi biết về những thông báo của doanh nghiệp cho tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà D do bà Yến đại diện trình bày: Tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày: Ông T trình bày là không đúng, chính ông T là người cho tôi thuê căn hộ và hàng tháng tôi có trả tiền thuê 1.500.000 đồng/tháng cho ông T qua tài khoản ngân hàng. Tôi có thông báo cho ông T biết về những thông báo của doanh nghiệp gửi cho ông T nhưng ông T vẫn không hợp tác. Những đồ dùng sinh hoạt trong căn hộ của tôi là quạt, bếp, tủ lạnh, bàn ghế, tủ kệ, máy giặt, nồi cơm điện, chén, bát,…; những đồ dùng sinh hoạt trong căn hộ của ông T còn lại là 02 cái máy điều hoà và 01 máy nóng lạnh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H đối với ông Nguyễn Công T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng căn hộ và một phần số tiền bồi thường thiệt hại từ việc ông Nguyễn Công T chiếm giữ, sử dụng và cho thuê căn hộ.

- Chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST ngày 29/7/2004 và Phụ lục hợp đồng số B307/PLHĐ ngày 15/11/2005 giữa Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H (do bà Huỳnh Thị Thanh X làm chủ doanh nghiệp) với ông Nguyễn Công T kể từ ngày 20/5/2021.

- Buộc bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Công T số tiền gốc

93.000.000 đồng + tiền lãi 21.780.600 đồng = 114.780.600 đồng (một trăm mười bốn triệu bảy trăm tám mươi ngàn sáu trăm đồng).

- Buộc ông Nguyễn Công T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H số tiền 129.265.000 đồng (một trăm hai mươi chín triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H đối với ông Nguyễn Công T đối với một phần số tiền bồi thương thiệt hại từ việc ông Nguyễn Công T chiếm giữ, sử dụng và cho thuê căn hộ là 1.160.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thùy D đối với ông Nguyễn Công T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2019 giữa bà Nguyễn Thùy D với ông Nguyễn Công T.

- Buộc ông Nguyễn Công T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thùy D số tiền đã nhận 40.000.000 đồng và bồi thường 40.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 10 năm 2023 bị đơn ông Nguyễn Công T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa ngày 26/12/2023, đại diện Viện Kiểm sát đã phát biểu ý kiến như sau: Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ ngày 29/7/2004, phụ lục hợp đồng ngày 15/11/2005 giữa DNTN H với ông T có hiệu lực pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa 01 phần bản án sơ thẩm về phần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng (mức lãi suất 0,02%/ngày).

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 02/01/2024, nguyên đơn trình bày: công trình Trung tâm thương mại và nhà ở chung cư được nghiệm thu vào năm 2006 và đã cung cấp Biên bản kiểm tra xây dựng số 722/BB-XD ngày 21/4/2006, Công văn số 723/CV-XD ngày 23/5/2006 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương, các chứng từ phiếu thu đối với số tiền 93.000.000 đồng.

Việc cung cấp chứng cứ của nguyên đơn làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên đại diện Viện Kiểm sát bổ sung ý kiến phát biểu như sau:

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, Biên bản kiểm tra xây dựng số 722/BB-XD ngày 21/4/2006, Công văn số 723/CV-XD ngày 23/5/2006 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương, có cơ sở xác định công trình trung tâm thương mại và nhà ở chung cư được nghiệm thu vào năm 2006 với kết luận là "… *đã xây dựng hoàn thành, cơ bản theo giấy phép xây dựng*…" và còn phải thực hiện 01 số vấn đề (07 điều). Trong khi đó, nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn ngày 15/11/2005 (bút lục 24, 25). Như vậy, nguyên đơn bán căn hộ cho bị đơn khi chưa có quyền bán căn hộ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng căn hộ ngày 29/7/2004, phụ lục hợp đồng ngày 15/11/2005 giữa DNTN H với ông T vô hiệu. Các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với số tiền 93.000.000 đồng, xét 04 phiếu thu do nguyên đơn cung cấp, thể hiện: người nộp là bà Nông Thị Minh T3 (04 lần) trong đó, có 03 phiếu được ông T ký xác nhận ở phần người nộp tiền. Còn phiếu thu ngày 15/11/2005 (bút lục 28) không có sự xác nhận của ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định nhận số tiền này từ bà T3, sau đó bộ phận kế toán mới yêu cầu ông T ký xác nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nông Thị Minh T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Công T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Minh T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Về việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn hộ: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất ngày 29/7/2004 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số B307 – Trung tâm thương mại S theo Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST. Ngày 15/11/2005, nguyên đơn bàn giao căn hộ B307 cho bị đơn. Giá trị căn hộ B307 tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ là 175.100.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT và các khoản thuế sở hữu nhà

ở). Bị đơn đã thanh toán được tổng cộng 93.000.000 đồng, còn nợ lại 82.100.000 đồng. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST ngày 29/7/2004, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ hai bên ký vào ngày 29/7/2004 không được công chứng, chứng thực nhưng các bên vẫn thực hiện hợp đồng đến trước ngày 20/5/2021. Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì hợp đồng kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, do đó, hợp đồng chuyển nhượng căn hộ trên giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn có giá trị ràng buộc trách nhiệm của các bên tham gia ký kết. Nguyên đơn đã bàn giao căn hộ cho bị đơn quản lý, sử dụng nhưng bị đơn chưa thực hiện thanh toán đầy đủ tiền cho nguyên đơn là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận giữa hai bên tại hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng trong các ngày 01, 08, 10/10/2012, ngày 09/7/2019, nguyên đơn đã nhiều lần ra thông báo yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại và gửi cho bị đơn qua đường bưu chính bằng thư đảm bảo tại địa chỉ số 478/5A P, Phường 1, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (là địa chỉ mà bị đơn cung cấp trong hợp đồng chuyển nhượng căn hộ khi các bên giao dịch) đồng thời nhờ bà L (là người đang quản lý, sử dụng căn hộ) thông báo lại cho bị đơn biết nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án chỉ có tài liệu chứng minh nguyên đơn gửi thông báo cho bị đơn, không có chứng cứ chứng minh bị đơn nhận các văn bản nêu trên đồng thời bị đơn không thừa nhận lời trình bày của bà L. Ngày 20/5/2021, nguyên đơn đơn phương ban hành Thông báo số 29/TB-HL về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST ngày 29/7/2004 và Quyết định số 30/QĐ-HL về việc thu hồi căn hộ B307 và tạm giao cho bà Nguyễn Thị Thùy L quản lý từ ngày 20/5/2021 là chưa phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng chuyển nhượng căn hộ và Điều 2 phụ lục hợp đồng chuyển nhượng căn hộ. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bổ sung chứng cứ nghiệm thu công trình vào năm 2006 là sau ngày hai bên bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, theo trình bày của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn việc bàn giao căn hộ theo ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, các căn hộ khác cũng thực hiện tương tự và đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, chỉ cần bị đơn thanh toán đủ tiền cho nguyên đơn thì sẽ được cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ như các trường hợp khác. Hiện nay chỉ có bị đơn không chịu thanh toán tiền cho nguyên đơn nên không được cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST ngày 29/7/2004 và Phụ lục hợp đồng số B307/PLHĐ ngày 15/11/2005 giữa DNTN H (do bà Huỳnh Thị Thanh X làm chủ doanh nghiệp) với ông Nguyễn Công T vẫn có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã ký kết với nhau. Bị đơn cho rằng do diện tích căn hộ không đủ 34m^2 như thể hiện trong hợp đồng nên đề nghị nguyên đơn phải xem xét lại diện tích căn hộ cho phù hợp thì mới thanh toán tiền cho nguyên đơn theo diện tích thực tế. Tuy nhiên, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là sơ đồ hiện trạng phục

vụ giải quyết tranh chấp (bút lục 156) thì diện tích sử dụng của căn hộ là 34m^2 đúng với diện tích trong hợp đồng hai bên đã ký kết và đúng với nội dung của biên bản bàn giao căn hộ ngày 15/11/2005 (bút lục 24, 25). Do đó, trình bày của nguyên đơn cho rằng bị đơn không thanh toán đủ tiền nên phải trả lại căn hộ cho nguyên đơn và bị đơn cho rằng diện tích căn hộ chưa đủ 34m^2 nên không thanh toán tiền cho nguyên đơn là không có cơ sở. Trường hợp này cần áp dụng các thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng để xác định trách nhiệm của các bên tham gia tại Điều 2 Phụ lục hợp đồng và Điều 430 Bộ luật Dân sự để buộc bị đơn thực hiện hợp đồng thì mới đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Ngoài ra, theo trình bày của nguyên đơn thì nguyên nhân dẫn đến việc khởi kiện chỉ xuất phát từ sự chậm thanh toán của bị đơn trong khi nguyên đơn có thiện chí bàn giao căn hộ trước hạn nhưng bị đơn lại không thanh toán tiền đúng hạn, trường hợp nguyên đơn có nhận lại căn hộ thì vẫn bán với giá cũ. Do đó, để giải quyết vụ án nhanh chóng, dứt điểm cần buộc bị đơn thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết theo phụ lục hợp đồng ngày 15/11/2005.

[2.3] Theo sự thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng 93.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 1 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng căn hộ ngày 15/11/2005 thì đến ngày 15/02/2006 bị đơn phải thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền 73.345.000 đồng và số tiền còn lại 8.755.000 đồng thanh toán ngay khi bàn giao giấy tờ chủ quyền. Tuy nhiên đến ngày 15/02/2006, bị đơn không thanh toán số tiền 73.345.000 đồng và số tiền còn lại 8.755.000 đồng như thoả thuận là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tại Điều 2 Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng căn hộ quy định: "*Trong trường hợp bên B thanh toán tiền căn hộ trễ 07 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho bên A, thì bên B phải chịu lãi suất là 0.02%/ngày. (Tính từ ngày thứ 8)".* Đến nay bị đơn chưa thanh toán nên bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền chưa thanh toán cho nguyên đơn và phải trả lãi đối với số tiền chưa thanh toán 82.100.000 đồng với lãi suất thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng là 0,02%/ngày tương đương 7,2%/năm. Thỏa thuận này phù hợp với quy định của Điều 357 Bộ luật Dân sự, do đó cần buộc bị đơn thanh toán tiền còn lại và tiền lãi tính từ ngày 23/02/2006 đến ngày xét xử phúc thẩm 02/02/2024 là 17 năm 11 tháng 10 ngày: 82.100.000 đồng x 17 năm 11 tháng 10 ngày x 7,2%/năm = 107.468.900 đồng. Như vậy, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền chưa thanh toán là 82.100.000 đồng và số tiền lãi theo phụ lục hợp đồng ngày 15/11/2005 do chậm thanh toán là 107.468.900 đồng, tổng cộng 189.568.900 đồng (một trăm tám mươi chín triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn chín trăm đồng).

[2.4] Ngoài ra, trong các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tại bút lục 28 thể hiện phiếu thu tiền ngày 15/11/2005 người nộp tiền là Nông Thị Minh T3 có nộp cho nguyên đơn (DNTN H) 8.000.000 đồng nội dung thu có ghi: thu một phần đợt 3 CH 307B, Sóng Thần Blaza-Nông Thị Minh T3. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn xác định người đứng tên trên giấy nộp tiền là bà Nông Thị Minh T3. Tuy nhiên, do bị đơn là người ký hợp đồng nên nguyên đơn chỉ biết là bị đơn nộp 8.000.000 đồng và đồng ý bàn giao căn hộ cho bị đơn. Nguyên đơn không biết bà T3 có mối quan hệ gì với bị đơn chỉ nghe nói là bạn bị đơn còn bị

đơn xác định bà T3 nộp tiền giùm bị đơn để bị đơn được nhận căn hộ, do suốt quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi đến bà T3 nên bị đơn không có cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm thông tin liên quan đến bà T3. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp địa chỉ của bà T3 cũng là địa chỉ ghi trong phiếu thu tiền (bút lục 28) và Tòa án đã triệu tập bà T3 lên làm việc 02 lần nhưng bà T3 không đến nên không có ý kiến của bà T3. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về tố tụng, tuy nhiên bà T3 có tham gia hay không cũng không ảnh hưởng đến trách nhiệm của bị đơn đối với nguyên đơn trong thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn hộ mà hai bên đã ký kết. Trong trường hợp bà T3 và bị đơn có tranh chấp về số tiền đã nộp cho nguyên đơn thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[2.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 130.425.000 đồng với lý do bị đơn chiếm giữ, sử dụng và cho thuê căn hộ từ tháng 12/2005 đến ngày 20/5/2021. Xét thấy, ngày 15/11/2005 nguyên đơn đã bàn giao căn hộ B307 cho bị đơn theo Biên bản bàn giao căn hộ Trung tâm thương mại S thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (bút lục 24, 25). Tại nội dung biên bản bàn giao có ghi: *"Biên bản bàn giao căn hộ là một phần không tách rời của Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 18/HLST. Đã ký ngày 29 tháng 07 năm 2004. Kể từ ngày ký biên bản bàn giao căn hộ, bên B có trách nhiệm quản lý và đưa vào sử dụng căn hộ, trên cơ sở tuân theo các quy định của Ban Quản lý Trung tâm thương mại S".* Như vậy, theo biên bản này thì bị đơn có quyền sử dụng căn hộ và việc bị đơn cho bà L thuê hay ở nhờ là quyền của bị đơn nên yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phần này là chưa phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và quy định tại Điều 158 Bộ luật Dân sự.

[2.6] Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2019 giữa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà D: bà D và bị đơn đều thừa nhận trong khi chưa có giấy tờ sở hữu căn hộ nhưng lại ký hợp đồng đặt cọc trong đó bị đơn nhận cọc 40.000.000 đồng và cam kết thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn hộ cho bà D trong vòng 30 ngày. Bà D biết được là bị đơn chưa có quyền sở hữu căn hộ nhưng vẫn giao tiền đặt cọc 40.000.000 đồng cho bị đơn. Sau đó quá 30 ngày bà D mới đến hỏi nguyên đơn và được biết bị đơn chưa thanh toán đủ tiền nên nguyên đơn chưa làm giấy tờ sở hữu căn hộ cho bị đơn. Trước khi giao kết hợp đồng giữa bị đơn và bà D thì hai bên đều không có thông báo cho nguyên đơn biết và việc giao kết hợp đồng giữa bị đơn và bà D không có sự đồng ý của nguyên đơn. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng căn hộ không thực hiện được do lỗi của cả hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cọc 40.000.000 đồng là phù hợp, tuy nhiên xác định hủy hợp đồng do lỗi của bị đơn và buộc bị đơn bồi thường 40.000.000 đồng cho bà D là không phù hợp. Trong trường hợp này cần xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự và phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ai có lỗi thì phải bồi

thường. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên, do đó bị đơn nhận 40.000.000 đồng của bà D thì phải trả lại 40.000.000 đồng cho bà D, bị đơn không phải có trách nhiệm bồi thường cho bà D 40.000.000 đồng.

[2.7] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện đúng bản chất vụ án, thu thập chứng cứ không đầy đủ, không thực hiện việc xác minh thông tin và các nguồn chứng cứ không được làm rõ nên nhận định không được khách quan, đầy đủ, chính xác gây thiệt hại cho bị đơn. Trong đó có nội dung bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng Thẩm phán đã không cho bị đơn thực hiện thủ tục tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố với lý do đã công khai chứng cứ và hòa giải. Xét thấy, ý kiến của bị đơn liên quan đến việc thực hiện hợp đồng thuê căn hộ giữa bà L và bị đơn thể hiện: tại đơn trình bày ngày 29/8/2023 (bút lục 193) và tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 229 và 231) bị đơn xác định bị đơn cho bà L ở nhờ và mỗi tháng bà L hỗ trợ bị đơn 1.500.000 đồng để bị đơn đóng tiền để ô tô tại chung cư. Bị đơn xác định không tranh chấp với bà L về việc cho ở nhờ. Bà L tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xác định trường hợp Tòa án giao căn hộ cho ai thì bà L sẽ thanh toán tiền thuê nhà cho người được quyền sở hữu, do đó trường hợp các bên đương sự có tranh chấp có quyền khởi kiện vụ án khác. Ngoài ra, tại bút lục 184 (bản tự khai – giải trình về việc tự khai đối với yêu cầu khởi kiện) bị đơn còn có ý kiến yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn 40.500.000 đồng mà nguyên đơn đã thu trái phép của bà L từ ngày 21/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn không đề cập đến yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 123, 131, 158, 357, 430 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 17 và các Điều: 21, 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng căn hộ":

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 018/ST ngày 29/7/2004 và Phụ lục hợp đồng số B307/PLHĐ ngày 15/11/2005 giữa Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H (do bà Huỳnh Thị Thanh X làm chủ doanh nghiệp) với ông Nguyễn Công T còn hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Công T có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H 189.568.900 đồng (một trăm tám mươi chín triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn chín trăm đồng - trong đó tiền chưa thanh toán 82.100.000 đồng và số tiền lãi do chậm thanh toán là 107.468.900 đồng).

Sau khi ông Nguyễn Công T thanh toán đủ số tiền 189.568.900 đồng (một trăm tám mươi chín triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn chín trăm đồng) cho bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H thì bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H có trách nhiệm bàn giao giấy tờ chủ quyền căn hộ cho ông Nguyễn Công T.

1.2 Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H đối với ông Nguyễn Công T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại 130.425.000 đồng từ việc ông Nguyễn Công T chiếm giữ, sử dụng và cho thuê căn hộ.

1.3 Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy D đối với ông Nguyễn Công T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2019 giữa bà Nguyễn Thùy D với ông Nguyễn Công T.

- Buộc ông Nguyễn Công T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thùy D số tiền cọc đã nhận 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

1.4 Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy D đối với ông Nguyễn Công T về việc buộc ông Nguyễn Công T bồi thường số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Dịch vụ và Thương mại H phải chịu 6.821.250 đồng, được khấu trừ vào số tiền 3.560.635 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006420 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D. Bà Huỳnh Thị Thanh X còn phải nộp 3.260.615 đồng (ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn sáu trăm mười lăm đồng).

2.2 Bị đơn ông Nguyễn Công T phải chịu 9.478.445 đồng (chín triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

2.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy D phải chịu 2.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006547 ngày 16/6/2023 (do bà Nguyễn Thị Y nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Công T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lại thu tiền số 0006920 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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 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, 7 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 (ngày 02/02/2024)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP Dĩ An;
- Chi cục THADS TP Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai