TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:1008/2017/DS-PT
Ngày:13/11/2017
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Quang
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Hồ Văn Cảm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 08/11/2017 và ngày 13/11/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 436/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 9 năm 2017, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 356/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Toà án nhân dân Quận Z4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2165/2017/QĐPT-DS ngày 02/10/2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 5628/2017/QĐ-PT ngày 23/10/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đậu Thị T,** sinh năm: 1983
Địa chỉ: Số 24 Đường X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thượng T – đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền lập ngày 06/7/2016) (có mặt).
Địa chỉ: Số 325/37/53 Đường X1, Phường Y1, quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V**.
Địa chỉ: Số 312-314 Đường X2, Phường Y2, Quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M (Tổng giám đốc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V).
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Quốc V
Địa chỉ: Tầng 6, 76 Đường X3, Phường Y3, Quận Z3, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 21/10/2017) (có mặt).

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/7/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thượng T trình bày và yêu cầu:

Vào năm 2013 bà Đậu Thị T có ký hợp đồng với công ty V để mua 04 căn hộ theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng số 46I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/02/2013 tổng giá trị hợp đồng đã tính thuế là 1.821.029.100 đồng để mua căn hộ B2A-LB, tầng 16, diện tích 83,19m^2. Hợp đồng này bà đã thanh toán cho Công ty V số tiền 1.456.823.280 đồng tương đương với 95% giá trị hợp đồng (có phiếu thu kèm theo số PT01 ngày 04/02/2013).

- Hợp đồng số 52J/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/10/2013 tổng giá trị hợp đồng đã tính thuế là 1.835.020.000 đồng để mua căn hộ B2B-LA, tầng 5, diện tích 87,8m^2. Hợp đồng này bà đã thanh toán cho Công ty V số tiền 1.743.269.000 đồng tương đương với 95% giá trị hợp đồng (có phiếu thu kèm theo số PT04 ngày 04/10/2013).

- Hợp đồng số 45N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 11/11/2013 tổng giá trị hợp đồng đã tính thuế là 2.449.793.500 đồng để mua căn hộ A4-LB, tầng 8, diện tích 113,05m^2. Hợp đồng này bà đã thanh toán cho công ty V số tiền 2.327.303.825 đồng tương đương với 95% giá trị hợp đồng (có phiếu thu kèm theo số PT12 ngày 11/11/2013).

- Hợp đồng số 44N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 25/11/2010 tổng giá trị hợp đồng đã tính thuế là 2.468.446.750 đồng để mua căn hộ A4-LB, tầng 9, diện tích 113,05m^2. Hợp đồng này bà đã thanh toán cho Công ty V số tiền 2.345.024.413 đồng tương đương với 95% giá trị hợp đồng (có phiếu thu kèm theo số PT13 ngày 11/11/2013).

Theo các hợp đồng trên Công ty V sẽ giao cho bà 04 căn hộ trên vào Quý I năm 2013 và Quý IV năm 2014 (theo Điều 8.1 của các hợp đồng) nhiều lần bà đã đến Công ty V để nhận các căn hộ đã mua nhưng Công ty V cứ hẹn, thực tế cho đến nay dự án mà Công ty V rao bán từ năm 2013 vẫn chưa được xây dựng.

Nay bà yêu cầu hủy 04 hợp đồng mua căn hộ đã nêu trên và yêu cầu buộc Công ty V trả cho bà số tiền 7.872.420.518 đồng.

Đại diện ủy quyền của bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho đại diện ủy quyền của bị đơn, để thực hiện việc tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng đại diện ủy quyền của bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 356/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Toà án nhân dân Quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Đậu Thị T đối với Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V.

Tuyên bố các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 46I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/02/2013; Hợp đồng số 52J/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/10/2013; Hợp đồng số 45N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 11/11/2013; Hợp đồng số 44N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 25/11/2010 giữa Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V với bà Đậu Thị T để mua bán 04 căn hộ tọa lạc tại số 339 đường X4, Phường Y4, Quận Z4, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V phải trả cho bà Đậu Thị T số tiền 7.872.420.518 đồng (Bảy tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm hai chục ngàn năm trăm mười tám đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V phải chịu án phí là 115.872.421 đồng (một trăm mười lăm triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn bốn trăm hai mươi mốt đồng).

Bà Đậu Thị T không phải chịu án phí hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.936.210 đồng (năm mươi bảy triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn hai trăm mười đồng) theo biên lai thu tiền số 0001698 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đúng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 31/8/2017, Tòa án nhân dân Quận Z4 đã ra quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 11/2017/QĐ-SCBSBA.

- Ngày 05/9/2017, bị đơn Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu triệu tập ông Vương Hữu T1, ông Đào Minh C, bà Lê Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì hợp đồng mua

bán các căn hộ của bà T và Công ty V là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy quan hệ vay mượn tiền, đồng thời yêu cầu hủy án sơ thẩm.

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

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

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân Quận Z2 xét xử sơ thẩm vào ngày 23/8/2017, đến ngày 05/9/2017 bị đơn Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có mặt, căn cứ Điều 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.[2]

- Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V (viết tắt là Công ty V) cho rằng bà T không trực tiếp mua bán nhà với Công ty V mà là tiền cấn trừ nợ giữa bà T và ông Vương Hữu T1 200.000.000 đồng tại biên bản thỏa thuận ngày 04/2/2013, ông Đào Minh C 300.000.000 đồng tại hợp đồng vay tiền ngày 03/10/2013 nhưng không xuất trình chứng cứ chứng minh số tiền bà T nộp vào Công ty V 7.872.420.518 đồng của các Hợp đồng 46I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/02/2013; Hợp đồng số 52J/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/10/2013; Hợp đồng số 45N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 11/11/2013; Hợp đồng số 44N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 25/11/2010 là của ông T1, ông C, bà D và tại các giấy xác nhận ngày 11/11/2013 và ngày 04/10/2013 bà D, ông C đã hủy các giao dịch mua bán các căn hộ nói trên với Công ty V. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn là ông T1 xác định mặc dù ông C, ông T1, bà D đăng ký đứng tên các căn hộ nói trên nhưng thực tế cho đến nay chưa có ai nộp bất kỳ khoản tiền nào vào công ty cho việc mua bán các căn hộ.

Căn cứ các hợp đồng số 46I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/02/2013; Hợp đồng số 52J/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/10/2013; Hợp đồng số 45N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 11/11/2013; Hợp đồng số 44N/2010/HĐMBCH-VHP đã được ký kết ngày 25/11/2010 giữa bà Đậu Thị T và Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V (viết tắt là Công ty V) có đủ cơ

sở xác định giữa bà Đậu Thị T và Công ty V có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai. Căn cứ vào các phiếu thu số PT 13; PT 12 ngày 11/11/2013; phiếu thu số PT 01 ngày 04/02/3013 và phiếu thu số PT 04 ngày 04/10/2013 thì bà T là người trực tiếp nộp tiền vào Công ty V, không phải do ông T1, bà D hay ông C nộp thay cho bà T. Do đó, việc bị đơn kháng cáo cho rằng số tiền bà T nộp tại các phiếu thu nói trên là tiền cấn trừ nợ giữa bà T và bà D, ông C, ông T1 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh số tiền 7.872.420.518 đồng là khoản tiền cấn trừ nợ nên không có cơ sở chấp nhận.

Theo Điều 8.1 của các hợp đồng đã ký kết thì Công ty V sẽ giao cho bà T 04 căn hộ nêu trên vào quý I năm 2013 và Quý IV năm 2014. Phía bị đơn thừa nhận, đến thời điểm hiện nay bà T vẫn chưa nhận được các căn hộ đã mua theo các hợp đồng đã ký kết và trên thực tế công trình mà các bên đã ký giao dịch mua bán mới xây dựng xong phần móng và đã ngưng không tiếp tục xây dựng nữa do ngân hàng không giải ngân.

Tại Điều 7 của các hợp đồng đã ký kết về việc chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong bàn giao căn hộ và theo Điều 7.2 của 02 hợp đồng số 46I/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số 52J/2011/ HĐMBCH-VHP thì thời điểm giao nhà là quý I/2013 tính đến hết ngày 30/3/2013 và được gia hạn đến 30/6/2013 không quá 01 năm tính kể từ ngày 30/3/2013; 02 hợp đồng số 44N/2010/ HĐMBCH-VHP và hợp đồng số 45N/2010/ HĐMBCH-VHP thì thời điểm giao nhà là quý IV/2014 tính đến hết ngày 31/12/2014 và được gia hạn đến 31/12/2014 không quá 01 năm tính kể từ ngày 31/12/2014 và tính đến thời điểm hiện nay bị đơn vẫn không có nhà để giao cho nguyên đơn nên bị đơn đã vi phạm hợp đồng về thỏa thuận giao nhà cho nguyên đơn. Theo Điều 12.2 của hợp đồng về tạm dừng và chấm dứt hợp đồng có quy định cụ thể trong việc bàn giao căn hộ chậm đã làm cho hợp đồng đương nhiên bị chấm dứt. Tại khoản 5 Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 quy định về "*Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng*"

"*...5. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên bán nhà, công trình xây dựng vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật*".

Từ những nhận định trên cho thấy Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V đã vi phạm quy định tại hợp đồng nói trên. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy các hợp đồng mua bán căn hộ số 46I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/02/2013; Hợp đồng số 52J/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/10/2013; Hợp đồng số 45N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 11/11/2013; Hợp đồng số 44N/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 25/11/2010 và yêu cầu công ty V hoàn lại số tiền gốc là 7.872.420.518 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đương sự đã nộp.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 148, Điều 227, Điều 238, Điều 271, Điều 273, Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, Điều 357, Điều 468, Điều 385, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 668 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 25, Điều 26, Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Căn cứ Điều 6,7,9,30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 356/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 11/2017/QĐ-SCBSBA ngày 31/8/2017 của Toà án nhân dân Quận Z4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đương sự đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013183 ngày 12/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm

Trường hợp bản án này 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Z2;
- Chi cục THADS Quận Z2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu