

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Bản án số: 249/2019/DS-PT

Ngày 02/4/2019

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Văn Trí**

Các Thẩm phán: - Bà **Trần Thị Thủy**

- Bà **Nguyễn Thị Thu**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Chi** - 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 **Trần Đoàn Bích Trâm** - *Kiểm sát viên*.

Trong các ngày 15 tháng 3 và 02 tháng 4 năm 2019, 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 631/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2018, về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà căn hộ”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận T, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 337/2019/QĐPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 884/2019/QĐHPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần Tập đoàn X** (tên cũ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc X, đăng ký thay đổi ngày 21/6/2018)

Trụ sở: Số 27, đường DBL, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Xuân C, theo ủy quyền ngày 05/10/2018.

Địa chỉ: Số 27, đường DBL, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Việt Quốc T - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Bà **Bùi Thúy Q**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 103 Chung cư 675 A, NK, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Huỳnh Thị Hiếu H**, sinh năm 1980

Địa chỉ: 51/23 đường H, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Xuân H, theo ủy quyền ngày 05/8/2016.

Địa chỉ: 259/23/46 khu phố M, phường LBT, thành phố B, tỉnh ĐN (có mặt).

2. Ông **Trịnh Vinh P**, sinh năm 1973

Địa chỉ: 617 quốc lộ H, khu phố N, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Bà **Trần Thị TH**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

4. Bà **Trần Thị KH**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

5. Ông **Trần Đình Q**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C7 - 09, Chung cư S, đường CK, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Ngày 19/10/2010, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc X nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn X (gọi tắt là Công ty X) và bà Bùi Thúy Q ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX về việc mua bán căn hộ số C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc T (S2), diện tích 70,6m², giá 1.100.481.098 đồng, phương thức thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng. Cụ thể: Bà Q phải thanh toán cho Công ty X theo 08 đợt, thời gian bắt đầu từ khi ký hợp đồng đến đợt 07: Trước ngày 30/9/2011, bên mua thanh toán 8% giá trị căn hộ bao gồm thuế VAT, tương đương 86.312.243 đồng. Đợt 08 bên mua thanh toán 2% giá trị căn hộ bao gồm thuế VAT khi bên bán gửi thông báo nộp hồ sơ đăng ký quyền sở hữu số tiền 21.578.061 đồng.

Ngày 11/5/2011, hai bên ký biên bản thỏa thuận gia hạn giao nhà và thanh toán tiền, cụ thể: bên bán giao nhà vào ngày 31/5/2011; Bên mua thanh toán 50% số tiền còn lại 06 lần như sau:

Lần 01: 10% giá trị căn hộ trước ngày 30/11/2011

Lần 02: 10% tiếp theo trước ngày 30/02/2012

Lần 03: 10% tiếp theo trước ngày 30/05/2012

Lần 04: 10% tiếp theo trước ngày 30/08/2012

Lần 05: 8% tiếp theo trước ngày 30/11/2012

Lần 06: 2% khi nhận thông báo nhận giấy chứng nhận sở hữu nhà.

Ngày 04/7/2011, Công ty X bàn giao căn hộ cho bà Q sử dụng. Bà Q đã thanh toán 01 và đợt 02, đợt 03 đúng tiến độ, các đợt còn lại thanh toán không đúng thời hạn. Tổng cộng bà Q đã thanh toán 857.341.822 đồng. Công ty X khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thúy Q phải thanh toán 420.849.446 đồng; bao gồm tiền mua căn hộ chưa thanh toán 233.139.276 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 5% giá trị hợp đồng tương ứng 55.024.055 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán đến ngày 04/10/2018 số tiền là 132.686.115 đồng.

Tại đơn yêu cầu phản tố, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà Bùi Thúy Q thừa nhận:

Việc ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 với Công ty X về việc mua bán căn hộ số C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc T (S2) có diện tích và giá mua bán như nguyên đơn trình bày. Ngày 25/11/2015, bà Q cùng chồng là ông Trịnh Vinh P ký hợp đồng đặt cọc tại văn phòng công chứng bán căn hộ nêu trên cho bà Huỳnh Thị Hiếu H với giá 870.000.000 (tám trăm bảy mươi triệu) đồng. Bà Q đã nhận của bà H tổng cộng 780.000.000 đồng và giao nhà cho bà H sử dụng từ ngày 29/11/2015 cùng toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến căn hộ, số tiền còn lại 90.000.00 đồng. Bà Q cho rằng đã bán căn hộ cho bà H nên bà H phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền lại cho Công ty Đ, vì khi bán lại căn hộ cho bà H bà H đã biết tình trạng căn hộ chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên những vấn đề phát sinh sau ngày 29/11/2015 bà H phải chịu trách nhiệm.

Bà Bùi Thúy Q phản tố yêu cầu tuyên bố hợp mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty X với bà Q vô hiệu với các lý do như sau: Căn hộ mua bán không hợp pháp do thiếu hồ bơi, diện tích căn hộ không đúng, hợp đồng mua bán thoả thuận bên mua phải thanh toán 10% thuế giá trị gia tăng không đúng; Bên bán giao nhà chậm so với thoả thuận và cung cấp thông tin không trung thực.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Hiếu H do ông Lê Xuân H đại diện trình bày:

Ngày 19/11/2015, bà Lê Thị Hiếu H và bà Bùi Thúy Q có thỏa thuận về việc đặt cọc, theo đó bà H đặt cọc cho bà Q 20.000.000 đồng để bảo đảm mua bán căn hộ nêu trên với giá 870.000.000 đồng. Bà Q giao cho bà H hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX, các phụ lục hợp đồng, biên bản bàn giao nhà, ba hóa đơn giá trị gia tăng của công ty X xuất cấp cho bà Q vào

các ngày 22/10/2010, ngày 21/02/2011, ngày 31/3/2011. Ngày 25/11/2015, bà H cùng bà Q và ông P ký hợp đồng đặt cọc tại văn phòng công chứng để bảo đảm cho việc mua bán căn hộ nêu trên với giá 870.000.000 đồng. Ngày 25/11/2015, bà H giao tiếp cho bà Q 760.000.000 đồng, còn lại 90.000.000 đồng sẽ giao hết khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà H. Ngày 29/11/2015, bà H đã nhận căn hộ sử dụng đến nay. Ngày 25/11/2015, bà Q đã ủy quyền cho bà H được liên hệ Công ty X và cơ quan có thẩm quyền để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với căn hộ nêu trên. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H yêu cầu bà Bùi Thúy Q phải thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 cho Công ty Đ, sau đó tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2015 giữa bà Q với bà H

2. Ông Trịnh Vinh P chồng bà Q cho rằng:

Việc thỏa thuận mua bán căn hộ giữa bà Q và Công ty X ông P không có ý kiến, vì ông P đã giao cho bà Q tự quyết định. Việc giải quyết tranh chấp giữa bà Q và Công ty X đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông P đồng ý với yêu cầu của bà Q tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty X và bà Q là vô hiệu với các lý do bà Q đã trình bày. Yêu cầu giải quyết quan hệ mua bán giữa bà Bùi Thúy Q với bà H theo đúng quy định của pháp luật.

3. Bà Trần Thị KH, ông Trần Đình Quốc và bà Trần Thị TH cùng trình bày như sau:

Ngày 01/02/2017, bà KH là người đại diện thuê căn hộ C7-09 tầng 9 thuộc dự án cao ốc T (S2) của bà Huỳnh Thị Hiếu H, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là một năm, sau đó có thể thỏa thuận thêm. Hiện nay bà Hương, ông Q và bà KH đang quản lý, sử dụng căn hộ theo hợp đồng thuê. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa các đương sự các ông, bà nên không có yêu cầu liên quan đến tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận T đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đ.

Buộc bà Trần Thúy Q phải trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn X 233.139.276 đồng tiền nợ và 55.024.055 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng, tổng cộng là 288.163.331 đồng (hai trăm tám mươi tám triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi một đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Bùi Thúy Q thanh toán số tiền lãi tạm tính đến ngày 04/10/2018 là 132.686.115 đồng.

Sau khi bà Q thanh toán số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần Tập đoàn X hoàn thiện các thủ tục để chuyển nhượng căn hộ cho bà Bùi Thúy Q .

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Thúy Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn X và bà Bùi Thúy Q vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hiếu H.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng căn hộ C7-09 Chung cư S, đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đ. Buộc bà Trần Thúy Q và ông Trịnh Vinh P tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2015 tại Văn phòng công chứng ĐTP và Giấy biên nhận ngày 19/11/2015.

Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/10/2018, Công ty X gửi đơn kháng cáo yêu cầu bà Bùi Thúy Q phải trả tiền lãi do chậm thanh toán tính đến ngày 04/10/2018 số tiền là 132.686.115 đồng.

Ngày 15/10/2018, bà Bùi Thúy Q gửi đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm tuyên bố hợp mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty X với bà Bùi Thúy Q là vô hiệu với các lý do như sau: Căn hộ mua bán không hợp pháp do thiếu hồ bơi, diện tích căn hộ không đúng và hợp đồng mua bán thoả thuận bên mua phải thanh toán 10% thuế giá trị gia tăng không đúng; Bên bán giao nhà chậm so với thoả thuận và cung cấp thông tin không trung thực về dự án, giả chữ ký của bên mua trong đơn xin gia hạn thanh toán ngày 07/11/2011.

Tại phiên tòa, Công ty X yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ với bà Bùi Thúy Q với các lý do nêu trên; Bà Bùi Thúy Q giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán với Công ty X với các lý do nêu trên và hủy hợp đồng mua bán căn hộ ngày 25/11/2015 với bà Huỳnh Thị Hiếu H; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà Huỳnh Thị Hiếu H chỉ ủy quyền cho ông Lê Xuân H tham gia tố tụng, nhưng đơn yêu cầu độc lập của bà H do ông Lê Xuân H ký là đúng tố tụng.

Công ty X yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với bà Bùi Thúy Q do bà Q (bên mua) vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Bà Bùi Thúy Q yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 với Công ty Đ, do Công ty X (bên bán) vi phạm hợp đồng chậm giao nhà, nhà không đúng diện tích theo hợp đồng mua bán, theo hợp đồng bên mua phải thanh toán 10% thuế VAT “trên” quyền sử dụng đất là không đúng luật thuế. Do Công ty X vi phạm nên Công ty X phải hoàn trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho bà Q. Do hủy hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty X với bà Q, dẫn đến phải hủy hợp đồng mua bán giữa bà Q với bà Huỳnh Thị Hiếu H về việc chuyển nhượng căn hộ nêu trên và giải quyết hậu quả hợp đồng.

Do cấp Tòa án cấp sơ thẩm chưa định giá căn hộ mua bán, để bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự khi hủy hợp đồng và bồi thường thiệt hại. Đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn X và đơn kháng cáo của bà Bùi Thúy Q gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn X và kháng cáo của bà Bùi Thúy Q :

Căn cứ các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 19/10/2010, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc X nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn X và bà Bùi Thúy Q ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX về việc mua bán căn hộ số C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc T (S2), diện tích 70,6m², giá 1.100.481.098 đồng, phương thức thanh toán theo tiến độ được thoả thuận tại Điều 4 của hợp đồng.

Ngày 11/5/2011, hai bên ký biên bản thoả thuận gia hạn thời gian giao nhà và thanh toán tiền, cụ thể: bên bán sẽ giao nhà vào ngày 31/5/2011; Bên mua thanh toán 50% số tiền còn lại 06 lần như sau:

Lần 01: 10% giá trị căn hộ trước ngày 30/11/2011

Lần 02: 10% tiếp theo trước ngày 30/02/2012

Lần 03: 10% tiếp theo trước ngày 30/05/2012

Lần 04: 10% tiếp theo trước ngày 30/08/2012

Lần 05: 8% tiếp theo trước ngày 30/11/2012

Lần 06: 2% khi nhận thông báo nhận giấy chứng nhận sở hữu nhà.

Bà Bùi Thúy Q cho rằng: Sau khi ký thỏa thuận gia hạn thời gian giao nhà và thanh toán tiền, ngày 04/7/2011 Công ty X mới giao căn hộ cho bà Q là vi phạm hợp đồng, dẫn đến bà Q yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 với Công ty Đ, do Công ty X (bên bán) vi phạm hợp đồng chậm giao nhà; Nhà không đúng diện tích theo hợp đồng mua bán; Hợp đồng thỏa thuận bên mua phải thanh toán 10% thuế VAT “trên” quyền sử dụng đất là không đúng luật thuế. Yêu cầu Công ty X phải hoàn trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho bà Q.

Công ty X cho rằng: Bà Q thanh toán 01 và đợt 02, đợt 03 đúng tiến độ, các đợt còn lại thanh toán không đúng thời hạn là vi phạm hợp đồng. Tổng cộng bà Q đã thanh toán 857.341.822 đồng. Ngày 25/11/2015 bà Bùi Thúy Q bán lại căn hộ cho bà Huỳnh Thị Hiếu H với giá 870.000.000 đồng, bà Q đã nhận tổng cộng 780.000.000 đồng, còn lại 90.000.000 đồng. Ngày 29/11/2015, bà Q đã giao căn hộ trên cho bà H quản lý, sử dụng đến nay. Công ty X đồng ý hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với bà Bùi Thúy Q do bà Q (bên mua) vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Yêu cầu bà Q giao trả căn hộ mua bán và bồi thường thiệt hại.

[3] Do hủy hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty X với bà Bùi Thúy Q dẫn đến phải hủy hợp đồng mua bán giữa bà Q với bà Huỳnh Thị Hiếu H đối với căn hộ nêu trên và giải quyết hậu quả do hủy hợp đồng.

[4] Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa định giá căn hộ mua bán. Để bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự khi giải quyết hậu và bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu cần phải hủy án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của Pháp luật.

[5] Công ty Cổ phần Tập đoàn X và bà Bùi Thúy Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận T.

2. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn X và bà Bùi Thúy Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Hoàn trả Công ty Cổ phần Tập đoàn X 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0022851 ngày 18/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

- Hoàn trả cho Bùi Thúy Q 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo Biên lai thu tiền số 0022834 ngày 15/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

- Án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Văn Trí