

Bản án số: 129/2025/DS-PT

Ngày: 13 - 02 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ, hợp đồng đặt cọc.

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: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Thủy
2. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 13/02/2025, tại Phòng xử án dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
1008/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp
đồng mua bán căn hộ, hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 870/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án
nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6711/2024/QĐ-PT ngày
20/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 610/2024/QĐ-PT ngày
16/01/2025, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. **Ông Vũ Xuân T**, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số D Ngõ D T, phường K, quận T, Thành phố Hà Nội.

1.2. **Bà Vũ Thị O**, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số C cư xá P, đường L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí
Minh.

1.3. **Bà Ngô Thị Mỹ N**, sinh năm 1955;

Địa chỉ: C ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

1.4. Bà Trần Thị Trúc N1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số A.7.04 khối B chung cư S, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà O, bà N và bà N1 theo Giấy ủy quyền lập ngày 29/10/2024 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (số A, quyền số 10), Giấy ủy quyền lập ngày 01/11/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh Bến Tre (số B, quyền số 02); Giấy ủy quyền lập ngày 05/11/2024 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (số A và 011872, quyền số 11));

- Bà Đặng Dương Ngọc N2, sinh năm 1999 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số D Hồ Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà O, bà N, bà N1: Ông Đặng Thanh S, sinh năm 1985 - Luật sư Văn phòng L, Đoàn Luật sư Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

1.5. Ông Bùi Anh D, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần G (HCMC)

Trụ sở: Số F đường N, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo Giấy ủy quyền số GLHCMC/Legal/1.02/LBF/UQ/2025/01 lập ngày 02/01/2025:

- Ông Trần Quang V, sinh năm 1974 (có mặt);

- Bà Lê Thị Hồng Â, sinh năm 1986 (có mặt);

- Bà Đào Diễm Trúc Q, sinh năm 2002 (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số B, Đường D, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Trần Vân A, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E Hồ N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Khánh N3, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: C B, Chung cư C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ liên lạc: Số B G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Trần Minh H, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: C ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.5. Ông Huỳnh Tấn T1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: Tầng A, AB T G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Đỗ Thị Vân A1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E ấp D, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A.7.04 Block B chung cư S, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N, bà Trần Thị Trúc N1 (đồng nguyên đơn).

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn.

1.1. Ông Vũ Xuân T và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Dương Tâm N4 trình bày tại khởi kiện ngày 14/08/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:

* Ngày 03/2/2021, ông Vũ Xuân T ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Khánh N3 để mua căn hộ ký hiệu C3.7.10. Ông T phải thanh toán cho ông N3 số tiền là 670.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 470.000.000 đồng tiền chênh lệch do chuyển nhượng lại căn hộ).

Tháng 01 năm 2021, ông T thanh toán cho ông N3 số tiền chênh lệch là 350.000.000 đồng. Ngày 07/5/2021, ông T và ông N3 ký Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ thỏa thuận mua bán. Văn bản này có Công ty cổ phần G (sau đây viết tắt là Công ty G) xác nhận.

Ngày 27/7/2022, ông T và Công ty G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/ A6-A6B/C3.7.10, căn hộ S, Tòa nhà T khu D (A6b). Diện tích sử dụng 88.40m², diện tích sàn 95.90m². Giá mua bán là 7.192.856.776 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà là Q1 3 năm 2024. Ông T thanh toán được tổng cộng số tiền là 353.206.671 đồng, tương ứng 5% giá trị căn hộ.

* Ngày 22/01/2021, ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Văn A. Ông T thanh toán cho bà Văn A số tiền là 350.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 150.000.000 đồng là tiền chênh lệch mua bán căn hộ).

Ngày 27/01/2021, ông T và bà Văn A ký Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ. Văn bản này Công ty G có xác nhận.

Ngày 31/7/2022, ông T và Công ty G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/ A6-A6B/C3.8.05, căn hộ S, Tòa nhà T khu D (A6b). Diện tích sử dụng 111.30m², diện tích sàn 120.70m². Giá mua bán là 8.484.387.329 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà là Q1 3 năm 2024. Ông T thanh toán được tổng cộng 416.626.427 đồng, tương ứng 5% giá trị căn hộ.

Thời gian gần đây ông T biết được Công ty G đang bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về việc huy động vốn không đúng quy định của pháp luật. Công ty G thực hiện bán nhà khi chưa đủ điều kiện mở bán. Do đó, việc Công ty G bán các căn hộ nêu trên cho ông T khi chưa đủ điều kiện mở bán, là vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản và gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G, do đó hợp đồng vô hiệu từ thời điểm giao kết. Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.8.05 giữa Công ty G với ông Vũ Xuân T ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu; Buộc Công ty G phải trả lại cho ông T số tiền là 353.206.671 đồng.

2/ Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.7.10 giữa Công ty G với ông Vũ Xuân T ký ngày 27/7/2022, là vô hiệu; Buộc Công ty G phải trả lại cho ông T số tiền là 416.626.427 đồng.

Tổng cộng số tiền mà Công ty G phải trả cho ông T là 769.833.098 đồng.

3/ Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc giữa ông Nguyễn Khánh N3 với ông Vũ Xuân T ký ngày 03/02/2021, là vô hiệu.

4/ Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Khánh N3 với ông Vũ Xuân T ký ngày 07/05/2021, là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Khánh N3 trả lại cho ông T số tiền là 350.000.000 đồng.

5/ Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc giữa bà Trần Văn A với ông Vũ Xuân T ký ngày 22/01/2021, là vô hiệu.

6/ Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa bà Trần Văn A, ông Vũ Xuân T ký ngày 27/01/2021, là vô hiệu. Buộc bà Văn A trả lại cho ông T số tiền là 150.000.000 đồng.

Ông T yêu cầu Công ty G, ông N3, bà Văn A phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông T không yêu cầu xem xét thẩm định giá các căn hộ đang tranh chấp. Ông T chưa đăng ký kết hôn với ai.

1.2. Bà Vũ Thị O (đồng nguyên đơn) và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Dương Tâm N4 trình bày tại đơn khởi kiện ngày 01/8/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:

Ngày 08/08/2020, bà Vũ Thị O và bà Nguyễn Thị Ngọc B có ký ký hợp đồng đặt cọc. Bà O có giao cho bà B số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 07/10/2020, bà O và bà B có ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua bán căn hộ đối với căn hộ có ký hiệu C2.2.04. Bà O thanh toán số tiền còn lại cho bà B là 350.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà O giao cho bà B là 400.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc cho Công ty G, 200.000.000 đồng còn lại là tiền chênh lệch của căn hộ so với giá trong hợp đồng mua bán). Công ty G có xác nhận vào văn bản thỏa thuận ba bên.

Ngày 07/06/2023, bà O đến Công ty G để yêu cầu chấm dứt thỏa thuận mua bán căn hộ. Công ty G có lập biên bản làm việc ngày 7/6/2023. Tuy nhiên, sau đó Công ty G có gửi văn bản yêu cầu bà O đến công ty để ký Hợp đồng mua bán căn hộ. Ngày 02/8/2023, bà O có thư phản hồi không đồng ý ký hợp đồng mua bán căn hộ, do Công ty G chưa giải quyết về giấy phép tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng. Xét thấy, tại thời điểm ký thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà O với bà B, thì Công ty G chưa đủ điều kiện mở bán căn hộ, do đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà. Nay bà O khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Thỏa thuận mua bán căn hộ TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.2.04/SPA giữa Nguyễn Thị Ngọc B với Công ty G ký ngày 31/07/2020, là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa bà Vũ Thị O với bà Nguyễn Thị Ngọc B ký ngày 8/8/2020, là vô hiệu.

- Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng thỏa thuận mua bán căn hộ TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.2.04/SPA giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Vũ Thị O, Công ty G ký ngày 07/10/2020, là vô hiệu.

- Buộc Công ty G trả lại số tiền gốc bà O đã nộp là 200.000.000 đồng.

- Buộc bà B trả lại cho bà O số tiền là 200.000.000 đồng.

Bà O yêu cầu Công ty G, bà B phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà O hiện đang độc thân.

1.3. Bà Ngô Thị Mỹ N (đồng nguyên đơn) và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Dương Tâm N4 trình bày tại đơn khởi kiện ngày 26/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:

Ngày 30/6/2022, bà N nhận chuyển nhượng căn hộ có ký hiệu A8.12.10 từ ông Huỳnh Tấn T1. Việc chuyển nhượng này có xác nhận của Công ty G. Bà N trả cho ông Thừa số tiền là 305.000.000 đồng.

Ngày 31/7/2022, bà N và Công ty G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/ A6-A6A/A8.12.10, căn hộ S, Tòa nhà T khu D (A6b). Diện tích sử dụng 79m², diện tích sàn 85.40m². Giá mua bán là 5.200.011.802 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà là Q1 2 năm

2024. Bà N thanh toán được tổng cộng số tiền là 250.394.496 đồng, tương ứng 5% giá trị căn hộ.

Sau đó, bà N tìm hiểu qua các kênh thông tin thì được biết Công ty G khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà chưa đủ điều kiện về mở bán căn hộ hình thành trong tương lai. Bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ với công ty do Công ty G vi phạm điều cấm của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bà N khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ A8.12.10 giữa ông Huỳnh Tấn T1 và bà Ngô Thị Mỹ N ký ngày 30/6/2022, là vô hiệu.

- Buộc ông T1 trả lại cho bà N số tiền 305.000.000 đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A8.12.10 giữa bà N với Công ty G ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu. Buộc Công ty G trả lại cho bà N số tiền 250.394.496 đồng.

Bà N yêu cầu Công ty G, ông T1 phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Bà Trần Thị Trúc N1 (đồng nguyên đơn) và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Dương Tâm N4 trình bày tại đơn khởi kiện ngày 25/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:

Ngày 31/07/2022, bà N1 và bà Đỗ Thị Vân A1 có ký Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ thỏa thuận mua bán căn hộ. Việc ký Văn bản chuyển nhượng này, đại diện Công ty G có xác nhận. Bà N1 giao cho bà Vân A1 số tiền 200.000.000 đồng (số tiền này bà Vân A1 đã đặt cọc cho Công ty G).

Ngày 31/7/2022, bà N1 và Công ty G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/ A6-A6A/A8.8.03, căn hộ S, Tòa nhà T khu D. Diện tích sử dụng 79m², diện tích sàn 85.40m². Giá mua bán là 5.200.011.802 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà là Q1 2 năm 2024. Bà N1 thanh toán được tổng cộng 255.344.225 đồng, tương ứng 5% giá trị căn hộ.

Sau đó, bà N1 tìm hiểu pháp lý thì được biết căn hộ bà mua khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép Công ty G mở bán. Căn cứ các văn bản của cơ quan nhà nước, thì Công ty G ký hợp đồng mua bán với bà trước khi có văn bản cho phép mở bán là vi phạm quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó Hợp đồng mua bán trên là vô hiệu. Bà N1 khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng thỏa thuận mua bán căn hộ giữa bà Đỗ Thị Vân A1 và Trần Thị Trúc N1 ký ngày 31/07/2022, là vô hiệu.

- Buộc bà Vân A1 phải trả lại cho bà N1 số tiền 330.000.000 đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A8.8.03 giữa bà Trần Thị Trúc N1 và Công ty G ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu.

- Buộc Công ty G phải trả lại cho bà N1 số tiền 5.344.225 đồng.

Bà N1 yêu cầu Công ty G, bà Vân A1 phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5. Ông Bùi Anh D (đồng nguyên đơn) trình bày tại đơn khởi kiện ngày 27/11/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:

Ngày 04/06/2020, ông và Công ty G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/ASA- P1/S1.0.05, căn hộ số \$1.0.05, Tòa nhà T khu D (A5a). Diện tích sàn 439.50m², diện tích sử dụng 416.05m². Giá mua bán là 33.995.381.471 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà dự kiến là Q1 2 năm 2022 và được cộng thêm 90 ngày. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông D đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền 1.669.330.935 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0012895 ngày 30/6/2020.

Khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G, ông không biết Công ty G chưa đủ điều kiện mở bán căn hộ. Thời gian gần đây, ông có tìm hiểu và biết được Công ty G bị cơ quan nhà nước xử phạt vi phạm hành chính về việc huy động vốn trái pháp luật. Do dịch bệnh nên ông có chậm đóng tiền theo tiến độ của hợp đồng mua bán căn hộ hai bên đã ký. Công ty G đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ với ông và sử dụng căn hộ của ông để cho thuê.

Ông D khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/S1.0.05 giữa ông với Công ty G ký ngày 04/06/2020, là vô hiệu. Buộc Công ty G phải trả lại số tiền là 1.669.330.935 đồng. Thanh toán tiền lãi 10%/năm (tính từ ngày 13/4/2023 đến ngày 13/11/2023, thời gian tạm tính là 07 tháng) là 41.733.273 đồng. Tổng cộng: 1.711.000.000 đồng.

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, ông D nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông D.

2. Bị đơn là Công ty Cổ phần G (sau đây viết tắt là Công ty G) ủy quyền cho ông Trần Quang V, bà Lê Thị Hồng A, ông Nguyễn Văn T2 và bà Đoàn Thị Trà M đại diện, cùng trình bày:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T:

Ông T là bên mua ký các Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án C do Công ty G làm chủ đầu tư. Thông tin các căn hộ như sau:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.7.10 ký ngày 27/7/2022, căn hộ số: C3.7.10, Tầng G, khu D; Diện tích sàn 95.90m², diện tích sử dụng 88.40m². Giá mua tổng cộng 7.192.856.776 đồng. Tiến độ thanh toán căn hộ này được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 2 Phụ lục 1 của Hợp đồng - Lịch biểu thanh toán sửa đổi. Hiện tại, bên mua đã

thanh toán cho bên bán được 353.206.671 đồng tương đương 5% giá trị Hợp đồng.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6B/C3.8.05 ký ngày 31/7/2022, căn hộ số C3.8.05, Tầng H, khu D; Diện tích sàn 120.70m², diện tích sử dụng 111.30m²; Giá mua tổng cộng 8.484.387.329 đồng. Tiến độ thanh toán căn hộ này được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 2 Phụ lục I của Hợp đồng - Lịch biểu thanh toán sửa đổi. Hiện tại, bên mua đã thanh toán cho bên bán được 416.626.427 đồng, tương đương 5% giá trị Hợp đồng.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 2, Phụ lục 1 của Hợp đồng về Lịch biểu thanh toán sửa đổi, thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của Hợp đồng về tiến độ xây dựng, thi công thực tế, nên việc ông T yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc Công ty G trả lại số tiền đã thanh toán, là không phù hợp.

Những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được công ty tuân thủ, đồng thời hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết hợp đồng trên. Công ty G đồng ý bán và ông T cũng tự nguyện mua, hai bên hiểu rõ các thỏa thuận trong Hợp đồng. Hiện Công ty G vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của Hợp đồng.

Vì vậy, đối với những yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân T về việc:

+ Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6B/C3.7.10 và Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6B/C3.8.05, là vô hiệu;

+ Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ C3.7.10 ký ngày 07/5/2021 và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ C3.8.05 ngày 27/01/2021, là vô hiệu;

+ Buộc Công ty G hoàn lại tổng số tiền ông T đã đóng cho 02 Hợp đồng mua bán căn hộ trên là 769.833.098 đồng.

Công ty G hoàn toàn không đồng ý đối với các yêu cầu trên của ông T. Công ty G đề nghị ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, đối với yêu cầu khác của ông T, khởi kiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty G không có ý kiến.

2.2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị O:

Ngày 07/10/2020, bà O là người nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ đối với Thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6B/C2.2.04/SPA được ký kết giữa Công ty G và bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 31/7/2020 nhằm mục đích cam kết mua căn hộ số C2.2.04 khu Diamond Centery thuộc dự án C do Công ty G làm chủ đầu tư.

Căn cứ các điều khoản của Thỏa thuận mua bán căn hộ, thì Công ty G đang thực hiện đúng các thỏa thuận, nên việc bà O yêu cầu tuyên Thỏa thuận mua bán căn hộ vô hiệu và yêu cầu Công ty G trả lại số tiền bà O đã đặt cọc, là không phù hợp.

Những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được Công ty tuân thủ, đồng thời, các bên đều có ý chí tự nguyện giao kết thỏa thuận trên và các bên hiểu rõ các nội dung trong thỏa thuận. Do đó, Công ty G yêu cầu bà O tiếp tục thực hiện, ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty G vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo thỏa thuận mua bán căn hộ. Do vậy, Công ty G không đồng ý yêu cầu của bà O đưa ra trong Đơn khởi kiện.

Vì vậy, đối với những yêu cầu của bà Vũ Thị O yêu cầu tuyên Thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6B/C2.2.04/SPA ngày 31/7/2020; Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6B/C2.2.04/SPA ngày 07/10/2020 là vô hiệu, yêu cầu Công ty G phải hoàn lại cho bà O số tiền là 200.000.000 đồng, thì Công ty G không đồng ý.

2.3. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Mỹ N:

Ngày 31/7/2022, bà N là bên mua ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6A/A8.12.10, thuộc dự án Celadon City do Công ty G làm chủ đầu tư. Thông tin căn hộ như sau: Căn hộ số A8.12.10, Tầng: 12, khu Diamond Alnata P1, diện tích sàn 85.40m², diện tích sử dụng 79.00m²; Giá mua tổng cộng 5.099.217.328 đồng.

Tiến độ thanh toán căn hộ này được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 2 Phụ lục I của Hợp đồng - Lịch biểu thanh toán sửa đổi. Hiện tại, bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền là 250.394.496 đồng tương đương 5% giá trị căn hộ.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 2 Phụ lục I của Hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của Công ty G trả lại số tiền đã thanh toán là không phù hợp. Những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được Công ty G tuân thủ. Đồng thời, hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết hợp đồng trên. Công ty G đồng ý bán và bà N cũng tự nguyện mua. Hai bên hiểu rõ các thỏa thuận trong hợp đồng. Công ty G vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của hợp đồng.

Vì vậy, đối với những yêu cầu của bà N về việc tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6A/A8.12.10/SPA và Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6.A6A/A8.12.10, là vô hiệu; Yêu cầu Công ty G hoàn lại số tiền bà N đã đóng là 250.394.496 đồng. Công ty G hoàn toàn không đồng ý. Công ty G yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

2.4. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc N1:

Ngày 31/7/2022, bà N1 là bên mua đã ký kết với Công ty G Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A8.8.03 thuộc dự án C do Công ty G làm chủ đầu tư. Thông tin căn hộ cụ thể như sau: Căn hộ số A8.8.03, Tầng H, khu D, diện tích sàn 85.40 m², diện tích sử dụng 79.00m²; Giá mua tổng cộng 5.200.011.802 đồng.

Bên mua đã thanh toán cho bên bán số tiền là 255.344.225 đồng tương đương 5% giá trị Hợp đồng. Tiến độ thanh toán căn hộ này được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 2 Phụ lục I của Hợp đồng - Lịch biểu thanh toán sửa đổi.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 2 Phụ lục I của Hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của Hợp đồng. Hiện nay, bà N1 là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán nhưng lại yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là vô hiệu và yêu cầu Công ty G trả lại toàn bộ khoản tiền bà N1 đã nộp thì không phù hợp.

Công ty G đã tuân thủ những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà N1, đồng thời, hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết các hợp đồng trên. Công ty G đồng ý bán và bà N1 cũng tự nguyện mua, các bên hiểu rõ các thỏa thuận trong Hợp đồng. Công ty G vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của Hợp đồng. Do đó, Công ty G yêu cầu bà N1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Vì vậy, đối với những yêu cầu của bà N1 về việc tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A8.8.03/SPA ký ngày 31/7/2022 và Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A8.8.03 ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu; Yêu cầu Công ty G hoàn trả tổng số tiền bà N1 đã nộp là 255.344.225 đồng. Công ty G hoàn toàn không đồng ý.

2.5. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Anh D:

Ngày 04/6/2020, ông D là bên mua ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/S1.0.05 thuộc dự án C do Công ty G làm chủ đầu tư. Thông tin căn hộ như sau: Căn hộ số: \$1.0.05, tầng trệt, khu D, diện tích sàn 439.50m², diện tích sử dụng 416.50m². Giá mua tổng cộng 33.995.381.471 đồng. Tiến độ thanh toán căn hộ này được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 4 của Hợp đồng. Hiện tại, bên mua đã thanh toán cho bên bán được 01 đợt tương ứng 5% giá trị Hợp đồng với số tiền là 1.669.330.935 đồng.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 4 của Hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các Hợp đồng và ông D đang là bên vi phạm tiến độ thanh toán. Nhưng hiện nay, ông D khởi kiện yêu cầu Công ty G trả lại cho ông D tất cả số tiền ông D 3 đã thanh toán và lãi chậm thanh toán là hoàn toàn không hợp lý. Những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được Công ty tuân thủ, đồng thời, hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết các hợp đồng trên, Công ty G đồng ý bán và ông D cũng tự nguyện mua, hai bên hiểu rõ các thỏa thuận trong Hợp đồng nhưng ông D lại vi phạm tiến độ thanh toán trong một thời gian dài.

Ngày 09/01/2023, Công ty G đã gửi Thông báo chấm dứt Hợp đồng cho ông D, với nội dung về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và

không nhận được bất kỳ phản hồi nào của ông D. Công ty G đã thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của Hợp đồng. Do đó, Công ty G hoàn toàn không đồng ý yêu cầu của ông D đưa ra trong đơn khởi kiện.

Trước khi mở phiên tòa, giữa Công ty G và ông D tự thương lượng thỏa thuận với nhau, ông D rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Do đó, Công ty G đề nghị Tòa án xem xét đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông D.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:

Bà bốc thăm trúng căn hộ C2.2.04 để ở. Sau khi trúng thì có rất nhiều khách hàng tham gia bỏ phiếu giành quyền mua nhưng không được mua, nên liên hệ với bà để xin mua căn hộ này. Thông qua nhân viên môi giới, cho biết có người muốn mua căn hộ mà bà bốc thăm được và đề nghị bà nhường lại. Bà thấy nhân viên môi giới đưa bà O đến để gặp bà và có nguyện vọng muốn mua căn hộ của bà nên bà đồng ý bán. Bà O mua rồi nhưng sau đó không có tiền để nộp tiếp theo tiến độ hợp đồng, nên khởi kiện ra Tòa án. Việc bà O nói bà là cư dân đang sinh sống tại khu Emerald thuộc dự án của Công ty G thì phải biết rõ về dự án hơn là bà. Tất cả việc giao dịch giữa bà O với bà, là hoàn toàn tự nguyện và do bà O chủ động. Việc bà O khởi kiện mà không thông báo cho bà biết, nên bà không có sự chuẩn bị và xin phép im lặng. Lời khai của bà O trình bày mà bà xin sao chụp tại Tòa án là không đúng sự thật.

3.2. Ông Huỳnh Tấn T1 trình bày:

Nguồn gốc căn hộ A8.12.10 do bà Phan Thị R bốc thăm được. Bà R có ký thỏa thuận quyền mua bán căn hộ trên với ông. Ông đã giao cho bà R số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài số tiền trên, giữa ông với bà R có thỏa thuận một khoản tiền chênh lệch. Ngày 16/12/2019, quyền và nghĩa vụ của bà R chấm dứt đối với căn hộ.

Ngày 30/6/2022, ông ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của căn hộ A8.12.10 cho bà N. Do đó, quyền tài sản thuộc về bà N kể từ ngày 30/6/2022. Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông trả số tiền chênh lệch là 305.000.000 đồng, ông không đồng ý với lý do sau:

Căn cứ Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua bán căn hộ giữa ông với bà N, ông chỉ nhận số tiền 200.000.000 đồng, không nhớ rõ số tiền chênh lệch bao nhiêu.

Việc bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua căn hộ với ông, là đã tìm hiểu kỹ càng về pháp lý của căn hộ và đồng ý mua chứ không phải do ông lừa dối. Bà N ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua bán căn hộ cũng chỉ là quyền tài sản và bà N giao số tiền đặt cọc mua căn hộ cho ông. Đây là giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Do đó, ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, về việc buộc ông trả số tiền 305.000.000 đồng. Ông có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

3.3. Ông Trần Minh H có lời khai như sau:

Ông là chồng của bà N. Bà N có ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G. Nay bà N khởi kiện Công ty G, ông có ý kiến giống bà N trình bày. Ông không bổ sung gì thêm. Ông có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

3.4. Ông Nguyễn Hoàng C có lời khai như sau:

Ông là chồng của bà N1. Việc bà N1 ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G, ông có biết. Nay bà N1 khởi kiện, ý kiến ông giống bà N1 trình bày. Ông có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

3.5. Bà Đỗ Thị Vân A1 có lời khai như sau:

Trước đây, căn hộ số A8.8.03 do ông Lê Đại T3 bốc thăm được và đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng cho Công ty G. Sau đó ông T3 bán quyền mua căn hộ lại cho bà. Bà có trả cho ông T3 số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 23/12/2019, bà và ông T3 ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng. Ngày 31/7/2022, bà tiếp tục chuyển nhượng căn hộ trên cho bà Trần Thị Trúc N1. Việc chuyển nhượng, có ký văn bản chuyển nhượng thỏa thuận quyền và nghĩa vụ mua bán căn hộ. Do đó, kể từ ngày 31/7/2022 bà chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ đối với căn hộ A8.8.03. Việc mua bán này hoàn toàn tự nguyện, bà N1 có tìm hiểu về căn hộ nên mới đồng ý ký văn bản thỏa thuận.

Căn cứ theo văn bản chuyển nhượng thỏa thuận mua bán giữa bà với bà N1, thì quyền lợi của bà chấm dứt kể từ ngày hai bên ký thỏa thuận. Bà chỉ nhận lại số tiền 200.000.000 đồng và cũng không nhớ có nhận thêm số tiền nào khác. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N1 về việc buộc bà trả lại số tiền 330.000.000 đồng.

Việc hai bên ký thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ, bà N1 đã tìm hiểu căn hộ và tự nguyện nên không có sự gian dối trong việc hai bên thỏa thuận giao dịch.

Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua căn hộ cũng chỉ là thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua căn hộ và chỉ là đặt cọc. Do đó, bà yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N1 về việc buộc bà trả lại số tiền trên. Bà có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

** Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Nguyễn Khánh N3, bà Trần Vân A nhưng ông N3, bà Vân A vắng mặt, không có lời khai và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.*

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 870/2024/DS-ST ngày 26/9/2024, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Anh D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân T, cụ thể:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.8.05 giữa ông Vũ Xuân T với Công ty G ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.7.10 giữa ông Vũ Xuân T với Công ty G ký ngày 27/7/2022, là vô hiệu.

2.3. Buộc Công ty cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Xuân T số tiền là 769.833.098 (bảy trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba ngàn không trăm chín mươi tám) đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân T, cụ thể:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc giữa ông Nguyễn Khánh N3 với ông Vũ Xuân T ký ngày 03/02/2021 là vô hiệu.

3.2. Buộc ông Nguyễn Khánh N3 trả lại cho ông T số tiền chênh lệch là 350.000.000 đồng.

3.3. Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc giữa bà Trần Văn A với ông Vũ Xuân T ký ngày 22/01/2021, là vô hiệu.

3.4. Buộc bà Trần Văn A trả lại cho ông T số tiền chênh lệch là 150.000.000 đồng.

3.5. Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa bà Trần Văn A với ông Vũ Xuân T ký ngày 27/01/2021, là vô hiệu.

3.6. Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Khánh N3 với ông Vũ Xuân T ký ngày 07/05/2021, là vô hiệu.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị O, cụ thể:

4.1. Tuyên bố chấm dứt Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.2.04/SPA giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Vũ Thị O, Công ty cổ phần G ký ngày 07/10/2020.

4.2. Buộc Công ty cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho bà Vũ Thị O số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

5/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị O, cụ thể:

5.1. Tuyên bố Thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.2.04/SPA giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B với Công ty cổ phần G ký ngày 31/07/2020, là vô hiệu.

5.2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa bà Vũ Thị O với bà Nguyễn Thị Ngọc B ký ngày 8/8/2020, là vô hiệu.

5.3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B trả lại cho bà Vũ Thị O số tiền chênh lệch là 200.000.000 đồng.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Mỹ N.

6.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A8.12.10 giữa bà Ngô Thị Mỹ N với Công ty cổ phần G ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu.

6.2. Buộc Công ty cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô Thị Mỹ N số tiền 250.394.496 (hai trăm năm mươi triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn bốn trăm chín mươi sáu) đồng.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Mỹ N, cụ thể:

7.1. Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền 1 và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ ký hiệu A8.12.10 giữa ông Huỳnh Tấn T1 và bà Ngô Thị Mỹ N ký ngày 30/6/2022, là vô hiệu.

7.2. Buộc ông Huỳnh Tấn T1 trả lại cho bà Ngô Thị Mỹ N số tiền chênh lệch là 305.000.000 đồng.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc N1, cụ thể:

8.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A8.8.03 giữa bà Trần Thị Trúc N1 và Công ty G ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu.

8.2. Buộc Công ty cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Trúc N1 số tiền là 255.344.225 (hai trăm năm mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi lăm) đồng.

9. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc N1, cụ thể:

9.1. Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng thỏa thuận mua bán căn hộ giữa bà Đỗ Thị Vân A1 và Trần Thị Trúc N1 ký ngày 31/07/2022, là vô hiệu

9.2. Buộc bà Đỗ Thị Vân A1 phải trả lại cho bà Trần Thị Trúc N1 số tiền chênh lệch là 330.000.000 đồng.

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty cổ phần G (HCMC) không chịu thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thời hạn thi hành: Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

10. Án phí dân sự sơ thẩm.

10.1. Đối với các nguyên đơn:

10.1.1. Ông Vũ Xuân T phải chịu án phí là 24.000.000 đồng.

H1 lại cho ông Vũ Xuân T số tiền là 25.047.496 (hai mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi sáu) đồng theo biên lai thu số 0006574 ngày 25/09/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

10.1.2. Bà Vũ Thị O - sinh năm 1955 thuộc diện người cao tuổi được quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 (trên 60 tuổi) thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, nên bà O được miễn án phí.

10.1.3. Bà Ngô Thị Mỹ N - sinh năm 1955 thuộc diện người cao tuổi được quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 (trên 60 tuổi) thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm 4 khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, nên bà N được miễn án phí.

10.1.4. Bà Trần Thị Trúc N1 phải chịu án phí là 16.500.000 đồng. H1 lại cho bà Trần Thị Trúc N1 số tiền là 13.666.884 (mười ba triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm tám mươi bốn) đồng theo biên lai thu số 0006644 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

10.1.5. H1 lại cho ông Bùi Anh D số tiền 31.665.000 (ba mươi một triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001715 ngày 15/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

11. Bị đơn Công ty cổ phần G (HCMC) phải chịu án phí, cụ thể:

11.1. Số tiền 34.793.300 (ba mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm) đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Vũ Xuân T.

11.2. Số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị O.

11.3. Số tiền 12.519.700 (mười hai triệu năm trăm mười chín ngàn bảy trăm) đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị Mỹ N.

11.4. Số tiền 12.767.200 (mười hai triệu bảy trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm) đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc N1.

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 của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 08/10/2024, ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N, bà Trần Thị Trúc N1 (đồng nguyên đơn) kháng cáo.

Ngày 11/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1 không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Bà Đặng Dương Ngọc N2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1 (người kháng cáo) trình bày:*

Các hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận giữa nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nhau và với bị đơn, là các giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự do đối tượng trong hợp đồng chưa được phép giao dịch. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu như sau:

- Ông Vũ Xuân T yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2021 và văn bản chuyển nhượng ngày 05/5/2021 giữa ông Vũ Xuân T với ông Nguyễn Khánh N3. Buộc ông Nguyễn Khánh N3 phải trả lại cho ông T số tiền chênh lệch giá là 350.000.000 đồng.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2021 và văn bản chuyển nhượng ngày 27/01/2021 giữa ông Vũ Xuân T với bà Trần Văn A. Buộc bà Trần Văn A phải trả lại cho ông T số tiền chênh lệch giá là 150.000.000 đồng.

- Bà Vũ Thị O kháng cáo yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2020 và văn bản chuyển nhượng ngày 07/10/2020 giữa bà Vũ Thị O với bà Nguyễn Thị Ngọc B. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B phải trả lại cho bà O số tiền chênh lệch giá là 200.000.000 đồng.

- Bà Ngô Thị Mỹ N kháng cáo yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu Văn bản chuyển nhượng ngày 30/6/2022 giữa bà Ngô Thị Mỹ N với ông Huỳnh Tấn T1. Buộc ông Huỳnh Tấn T1 phải trả lại cho bà N số tiền chênh lệch giá là 305.000.000 đồng.

- Bà Trần Thị Trúc N1 kháng cáo yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu Văn bản chuyển nhượng ngày 31/7/2022 giữa bà Trần Thị Trúc N1 với bà Đỗ Thị Vân A1. Buộc bà Đỗ Thị Vân A1 phải trả lại cho bà N1 số tiền chênh lệch giá là 330.000.000 đồng.

** Kiểm sát viên Nguyễn Thị Mai H2 đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

giữ nguyên nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản chất của các Hợp đồng đặt cọc và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ giữa các bên, là giao dịch chuyển nhượng mua bán căn hộ. Tại thời điểm giao dịch, chủ đầu tư là Công ty G chưa đáp ứng được các điều kiện kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản và thực tế công ty này đã bị xử phạt vi phạm hành chính do làm trái quy định của pháp luật, nên các giao dịch chuyển nhượng giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Công ty G đã vi phạm quy định của pháp luật. Vì vậy, việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bán phần quyền mua căn hộ cho nguyên đơn, là đã phần quyền tài sản không thuộc sở hữu của mình, nên các giao dịch này vi phạm quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1, về việc tuyên các hợp đồng đặt cọc và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ giữa các đương sự, là vô hiệu. Tuy nhiên, các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có lỗi khi cố ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng, nên các bên cùng chịu trách nhiệm và hậu quả của hợp đồng vô hiệu, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho các nguyên đơn $\frac{1}{2}$ tiền chênh lệch giá trị hợp đồng mà những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực tế nhận.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Quang V, bà Lê Thị Hồng Á và bà Đào Diễm Trúc Q có cùng ý kiến:* Công ty Cổ phần G không kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Bà Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:* Bà không kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị O (đồng nguyên đơn) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà chỉ chuyển quyền mua căn hộ cho bà Vũ Thị O, bà không chuyển quyền sở hữu căn hộ cho bà O nên bà không vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, văn bản chuyển nhượng giữa bà với bà O không vô hiệu, nên bà không đồng ý trả số tiền chênh lệch giá 200.000.000 đồng cho bà O. Bà O là người sinh sống trong khu vực nơi có căn hộ, nên bà O phải biết pháp lý của các dự án đó, không thể nói không biết. Bà đã hoàn tất nghĩa vụ với bà O theo Văn bản chuyển nhượng, nên bà O không có quyền yêu cầu bà hoàn trả lại tiền chênh lệch giá.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của đồng nguyên đơn ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N, bà Trần Thị Trúc N1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và áp dụng các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận một phần kháng cáo của các đồng nguyên đơn, buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho các đồng nguyên đơn $\frac{1}{2}$ tiền chênh lệch giá trị hợp đồng.

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 vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 26/9/2024, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 870/2024/DS-ST.

Ngày 08/10/2024, đồng nguyên đơn ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1 nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 11/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS. Quyết định kháng nghị phúc thẩm ban hành trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Việc cung cấp bổ sung văn bản, tài liệu tại cấp phúc thẩm.

- Ngày 13/11/2024, bà Đặng Dương Ngọc N2 (đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Xuân T) có Văn bản cung cấp chứng cứ đề ngày 08/11/2024 và các tài liệu, chứng cứ đính kèm.

- Ngày 23/12/2024, bà Đặng Dương Ngọc N2 (đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1) có Văn bản cung cấp chứng cứ đề ngày 20/12/2024 và các tài liệu, chứng cứ đính kèm.

- Ngày 30/12/2024, ông Huỳnh Tấn T1 có Bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề ngày 25/10/2024.

Hội đồng xét xử đã công bố các văn bản, tài liệu nói trên tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của các đồng nguyên đơn (ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1), Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Vũ Xuân T.

[2.1.1] Ngày 03/02/2021, ông Vũ Xuân T ký “Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc” với ông Nguyễn Khánh N3. Nội dung hợp đồng như sau: Ông T đặt cọc cho ông N3 số tiền 200.000.000 đồng, ông N3 giữ lại quyền mua căn hộ chung cư C khu D cho ông T đến ngày 03/3/2021. Tài sản đặt cọc là căn hộ C3.7.10, diện tích 95,9m², Tầng G, mã căn hộ 10, thuộc Dự án C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần G (sau đây viết tắt là Công ty G) làm chủ đầu tư. Ông N3 cam kết đảm bảo là chủ sở hữu hợp pháp nhà/căn hộ nêu trên và đủ điều kiện mua bán theo quy định của pháp luật. Ngày 03/3/2021, ông T phải thanh toán số tiền còn lại cho ông N3 sau khi trừ tiền đặt cọc là 470.000.000 đồng. Tại văn bản này, ông N3 xác nhận đã nhận đủ 200.000.000 đồng vào ngày 03/02/2021.

Ngày 07/5/2021, ông T và ông N3 ký “Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ”. Văn bản này có xác nhận của Công ty G.

Ngày 27/7/2022, ông T và Công ty G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.7.1 đối với căn hộ S, Tòa nhà T khu D.

[2.1.2] Ngày 22/01/2021, ông Vũ Xuân T ký “Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc” với bà Trần Vân A. Nội dung hợp đồng như sau: Ông T đặt cọc cho bà Vân A số tiền 350.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 150.000.000 đồng là tiền chênh lệch giá) và bà Vân A giữ lại quyền mua căn hộ chung cư C khu D cho ông T. Tài sản đặt cọc là căn hộ ký hiệu C3.8.05, diện tích 120,7m², Tầng H, mã căn hộ 05, thuộc Dự án C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty G làm chủ đầu tư.

Ngày 27/01/2021, ông T và bà Vân A ký “Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ”. Văn bản này, có xác nhận của Công ty G.

Ngày 31/7/2022, ông T và Công ty G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/ A6-A6B/C3.8.05 đối với căn hộ S, Tòa nhà T khu D.

[2.1.3] Xét, đối tượng của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa ông Vũ Xuân T với ông Nguyễn Khánh N3, là căn hộ C3.7.10 khu Diamond Centery, dự án C do Công ty G làm chủ đầu tư; cũng là đối tượng của “Thỏa thuận mua bán căn hộ” ngày 30/6/2020 giữa Công ty G với ông Nguyễn Khánh N3.

Đối tượng của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa ông Vũ Xuân T với bà Trần Vân A, là căn hộ C3.8.05 khu Diamond Centery, dự án C do Công ty G làm chủ đầu tư; cũng là đối tượng của “Thỏa thuận mua bán căn hộ” ngày 01/12/2020 giữa Công ty G với bà Trần Vân A.

Bản chất của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ nói trên giữa các đương sự, là giao dịch chuyển nhượng mua

bán căn hộ chung cư. Nhưng, tại thời điểm ông Nguyễn Khánh N3 và bà Trần Vân A ký Thỏa thuận mua bán căn hộ, thì Khu chung cư A thuộc dự án Khu L, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty G làm chủ đầu tư, chưa đáp ứng các điều kiện để được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Trên thực tế, Công ty G đã bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính do vi phạm này. Việc ông N3 và bà Vân A ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và Văn bản chuyển nhượng với ông Vũ Xuân T, để chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của họ trong “Thỏa thuận mua bán căn hộ” với Công ty G sang cho ông T, là đã bán phần quyền tài sản không thuộc sở hữu của mình, nên các giao dịch này không có hiệu lực.

Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của ông T, cùng yêu cầu tuyên vô hiệu các văn bản bao gồm: Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc giữa ông Nguyễn Khánh N3 với ông T ngày 03/02/2021, Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa ông N3 với ông T ngày 07/05/2021, Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc giữa bà Trần Vân A với ông T ngày 22/01/2021, Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa bà Vân A với ông T ngày 27/01/2021, là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.1.4] Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”.

Xét thấy, thông tin quy định về đầu tư xây dựng, quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng và trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được công khai trên tất cả cổng thông tin của Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ông Vũ Xuân T và ông Nguyễn Khánh N3, bà Trần Vân A xác lập giao dịch khi chưa tìm hiểu, xác minh tính pháp lý của dự án. Tại thời điểm xác lập giao dịch, chủ đầu tư là Công ty G chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện mở bán. Vì vậy, hai bên trong giao dịch cùng có lỗi, mức độ lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại do giao dịch vô hiệu tính trên số tiền chênh lệch thực tế mà các bên giao nhận.

* Về số tiền đã giao nhận:

- Đối với ông Vũ Xuân T: Ông T cho rằng đã thanh toán cho ông Nguyễn Khánh N3 số tiền chênh lệch là 350.000.000 đồng vào tháng 01 năm 2021. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã giao số tiền nói trên cho ông N3, thời gian giao tiền và số tiền cũng không phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc.

Tại cấp phúc thẩm, bà Đặng Dương Ngọc N2 (người đại diện theo ủy quyền của ông T) cung cấp sao kê tài khoản số 0011003189454 ngày

29/10/2024 của ông Vũ Xuân T tại Ngân hàng TMCP N5 (chi nhánh T4), thể hiện: Ngày 27/02/2021, ông T chuyển số tiền 50.000.000 đồng vào tài khoản số 0071001129153 của ông Nguyễn Minh K tại Ngân hàng V1, với nội dung: “chuyen tien dat coc can C3.7.10 50tr”; Ngày 29/4/2021, ông T chuyển số tiền 350.000.000 đồng vào tài khoản số 116232...1014 của ông Nguyễn Minh K tại Ngân hàng T5, với nội dung: “Vu Xuan Tuong thanh toan tien con lai can ho C3.7.10 Diamond Centery”.

Xét, ông T không chứng minh được số tiền này là chuyển tiền chênh lệch cho ông Nguyễn Khánh N3 để mua căn hộ ký hiệu C3.7.10 nói trên, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông N3 đồng ý để ông Nguyễn Minh K nhận số tiền này thay ông N3. Tại Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc, ông N3 cũng chỉ xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Do đó, việc ông T yêu cầu ông Nguyễn Khánh N3 trả lại số tiền chênh lệch 350.000.000 đồng, là không có cơ sở chấp nhận. Về số tiền mà ông T đã chuyển vào tài khoản của ông Nguyễn Minh K, ông T có quyền khởi kiện ông K trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Đối với bà Trần Vân A: Tại Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 22/01/2021, bà Vân A xác nhận đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng từ ông T, trong đó có 150.000.000 đồng tiền chênh lệch. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, buộc bà Vân A phải trả cho ông T $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch giá trị hợp đồng là 75.000.000 đồng. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Vũ Thị O.

[2.2.1] Ngày 08/8/2020, bà Vũ Thị O ký Hợp đồng đặt cọc căn hộ với bà Nguyễn Thị Ngọc B để mua căn hộ ký hiệu C2.2.04 thuộc khu D thuộc Dự án C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty G làm chủ đầu tư. Giá chuyển nhượng suất mua căn hộ là 400.000.000 đồng, bà O thanh toán ngay cho bà B số tiền 50.000.000 tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 07/10/2020, bà O và bà B ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua bán căn hộ. Văn bản này có xác nhận của Công ty G. Bà O thanh toán số tiền còn lại cho bà B là 350.000.000 đồng. Tổng cộng bà O đã giao cho bà B 400.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng là tiền cọc và 200.000.000 đồng là tiền chênh lệch.

[2.2.2] Xét, đối tượng của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2020 và Văn bản chuyển nhượng ngày 07/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B với bà Vũ Thị O, là căn hộ C2.2.04, khu D thuộc dự án Celadon City do Công ty G làm chủ đầu tư; cũng là đối tượng của “Thỏa thuận mua bán căn hộ” giữa Công ty G với bà Nguyễn Thị Ngọc B. Bản chất của các văn bản này, là giao dịch chuyển nhượng mua bán căn hộ chung cư. Tại thời điểm giao dịch, dự án này của Công ty G chưa đáp ứng các điều kiện để được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, nên Công ty G đã bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, nên các giao dịch nói trên không có

hiệu lực. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà O, cùng yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2020 và Văn bản chuyển nhượng ngày 07/10/2020 giữa bà B với bà O, là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.2.3] Tương tự như đã phân tích tại tiểu mục [2.1.4], thì bà Nguyễn Thị Ngọc B và bà Vũ Thị O cùng có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu, mức độ lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại tính trên số tiền chênh lệch thực tế mà các bên đã giao nhận, như quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Văn bản xác nhận gửi chủ đầu tư Celadon City ngày 07/10/2020 và Đơn khiếu nại ngày 25/10/2024, bà Nguyễn Thị Ngọc B xác nhận đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng từ bà Vũ Thị O, trong đó 200.000.000 đồng là tiền thanh toán đặt cọc cho Công ty G và 200.000.000 đồng là tiền chênh lệch. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà O, buộc bà B trả cho bà O ½ số tiền chênh lệch giá trị hợp đồng là 100.000.000 đồng.

[2.3] Xét kháng cáo của bà Ngô Thị Mỹ N.

[2.3.1] Ngày 30/6/2022, bà Ngô Thị Mỹ N ký “Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ” với ông Huỳnh Tấn T1. Nội dung văn bản: Ông T1 với bà N đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ tại “Thỏa thuận mua bán căn hộ” ngày 16/12/2019 giữa Công ty G1 với bà Phan Thị R. Căn hộ ghi trong thỏa thuận có ký hiệu A8.12.10, khu D thuộc Dự án C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty G làm chủ đầu tư. Văn bản chuyển nhượng ngày 30/6/2022 giữa ông T1 với bà N, có xác nhận của Công ty G. Giá chuyển nhượng thỏa thuận mua bán căn hộ do hai bên tự thỏa thuận và phải bao gồm khoản tiền mà ông T1 đã thanh toán cho Công ty G là 200.000.000 đồng.

Ngày 31/7/2022, bà N và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/ A6-A6A/A8.12.10; Căn hộ S, Tòa nhà T khu D.

[2.3.2] Xét, đối tượng của Văn bản chuyển nhượng ngày 30/6/2022 giữa ông Huỳnh Tấn T1 với bà Ngô Thị Mỹ N, là căn hộ A8.12.10, khu D thuộc dự án Celadon City do Công ty G làm chủ đầu tư; cũng là đối tượng của “Thỏa thuận mua bán căn hộ” ngày 16/12/2019 giữa Công ty G với bà Phan Thị R, đối tượng của Văn bản chuyển nhượng giữa bà Phan Thị R với ông Huỳnh Tấn T1. Bản chất của các văn bản này, là giao dịch chuyển nhượng mua bán căn hộ chung cư. Tại thời điểm giao dịch, dự án này của Công ty G chưa đáp ứng các điều kiện để được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, nên Công ty G đã bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, nên các giao dịch nói trên không có hiệu lực. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà O, cùng yêu cầu tuyên vô hiệu Văn bản chuyển nhượng ngày 30/6/2022 giữa ông Huỳnh Tấn T1 với bà Ngô Thị Mỹ N, là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.3.3] Tương tự như đã phân tích tại tiểu mục [2.1.4], thì ông Huỳnh Tấn T1 và bà Ngô Thị Mỹ N cùng có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu, mức độ lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại tính trên số tiền chênh lệch thực tế mà các bên đã giao nhận, như quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Về số tiền giao nhận: Tại Bản trình bày ý kiến ngày 25/10/2024, ông Huỳnh Tấn T1 xác nhận: Ông chỉ nhận 200.000.000 đồng tiền cọc, ngoài ra không nhận số tiền chênh lệch nào từ bà Ngô Thị Mỹ N. Giữa ông T1 và bà N cũng không có bất kỳ văn bản giao nhận nào liên quan đến số tiền 305.000.000 đồng như bà N trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Ngô Thị Mỹ N có lời khai về việc chuyển tiền cho ông Huỳnh Tấn T1 thông qua bà Trần Thị Trúc N1 (là con ruột của bà N). Căn cứ sao kê tài khoản số 0441000782340 ngày 24/8/2023 của bà Trần Thị Trúc N1 tại Ngân hàng TMCP N5 (chi nhánh T4), thì bà N1 đã chuyển tiền hai lần cho ông Huỳnh Tấn T1, cụ thể: Ngày 07/5/2022, bà N1 chuyển cho ông T1 200.000.000 đồng và ngày 27/5/2022, bà N1 chuyển cho ông T1 305.000.000 đồng. Khi chuyển tiền, bà N1 không ghi nội dung chuyển.

Tại bản tự khai ngày 12/02/2025, bà Trần Thị Trúc N1 trình bày: Bà có chuyển khoản hai lần tiền cho ông Huỳnh Tấn T1 như sao kê tài khoản mà bà cung cấp. Việc chuyển tiền này, bà làm theo yêu cầu của mẹ là bà Ngô Thị Mỹ N, tiền chuyển khoản là của bà N, không phải của bà; Bà cũng không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với số tiền này. Giữa bà, bà N với ông T1 chỉ phát sinh quan hệ giao dịch chuyển nhượng căn hộ A8.12.10. Mục đích chuyển tiền là nhằm thanh toán tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá là 305.000.000 đồng để ký Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ ngày 30/6/2022 nói trên.

Như vậy, có cơ sở xác định ông Huỳnh Tấn T1 đã nhận số tiền chênh lệch giá là 305.000.000 đồng từ bà Ngô Thị Mỹ N thông qua chuyển khoản từ bà Trần Thị Trúc N1. Ông T1 cho rằng, ông không nhận được số tiền chênh lệch 305.000.000 đồng từ bà N, là không có căn cứ. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà N, buộc ông T1 trả cho bà N 1/2 số tiền chênh lệch giá trị hợp đồng là 152.500.000 đồng.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Trúc N1.

[2.4.1] Ngày 31/7/2022, bà Trần Thị Trúc N1 và bà Đỗ Thị Vân A1 ký Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ thỏa thuận mua bán căn hộ đối với căn hộ ký hiệu A8.8.03. Văn bản này có xác nhận của Công ty G.

Ngày 31/7/2022, bà N1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/ A6-A6A/A8.8.03; Căn hộ S, Tòa nhà T khu D.

[2.4.2] Xét, đối tượng của Văn bản chuyển nhượng ngày 31/7/2022 giữa bà Đỗ Thị Vân A1 với bà Trần Thị Trúc N1, là căn hộ A8.8.03, khu D thuộc dự án Celadon City do Công ty G làm chủ đầu tư; Cũng là đối tượng của “Thỏa thuận

mua bán căn hộ” ngày 19/12/2019 giữa Công ty G với ông Lê Đại T3, đối tượng của Văn bản chuyển nhượng ngày 23/12/2019 giữa ông Lê Đại T3 với bà Đỗ Thị Vân A1. Bản chất của các văn bản này, là giao dịch chuyển nhượng mua bán căn hộ chung cư. Tại thời điểm giao dịch, dự án này của Công ty G chưa đáp ứng các điều kiện để được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, nên Công ty G đã bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, nên các giao dịch nói trên không có hiệu lực. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà O, cùng yêu cầu tuyên vô hiệu Văn bản chuyển nhượng ngày 31/7/2022 giữa bà Đỗ Thị Vân A1 với bà Trần Thị Trúc N1, là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.4.3] Tương tự như đã phân tích tại tiểu mục [2.1.4], thì bà Đỗ Thị Vân A1 và bà Trần Thị Trúc N1 cùng có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu, mức độ lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại tính trên số tiền chênh lệch thực tế mà các bên đã giao nhận, như quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Về số tiền chênh lệch đã giao nhận:

Tại cấp phúc thẩm, bà N1 cung cấp Hợp đồng đặt cọc (không ghi ngày, tháng, chỉ ghi năm 2022) giữa Trần Thị Trúc N1 và bà Đỗ Thị Vân A1. Nội dung hợp đồng là việc chuyển quyền mua bán căn hộ số A8.8.03 giữa bà Vân A1 với bà N1, số tiền đặt cọc giữa bà N1 và bà Vân A1 là 100.000.000 đồng. Phía cuối hợp đồng đặt cọc, bà Vân A1 xác nhận đã nhận đủ 100.000.000 đồng tiền cọc, đồng thời cung cấp số tài khoản 19035123861018 của bà Vân A1 tại Ngân hàng TMCP K1. Phía dưới cùng của hợp đồng này, bà Vân A1 xác nhận, ngày 05/7/2022 bà đã nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 05/12/2023, bà Đỗ Thị Vân A1 xác nhận: Bà chỉ nhận lại số tiền 200.000.000 đồng đã cọc cho Công ty G theo nội dung Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ ngày 31/07/2022. Bà Vân A1 không nhớ có nhận khoản tiền nào khác, số tiền bao nhiêu từ bà N1, việc bà N1 yêu cầu bà Vân A1 trả 330.000.000 đồng là không có cơ sở.

Tuy nhiên, căn cứ sao kê tài khoản số 0441000782340 ngày 24/8/2023 của bà Trần Thị Trúc N1 tại Ngân hàng TMCP N5 (chi nhánh T4), thì bà N1 đã chuyển tiền hai lần vào tài khoản số 19035123861018 của bà Đỗ Thị Vân A1 tại Ngân hàng TMCP K1, cụ thể: Ngày 02/6/2022, bà N1 chuyển cho bà Vân A1 100.000.000 đồng và ngày 05/7/2022, bà N1 chuyển cho bà Vân A1 430.000.000 đồng. Tổng số tiền bà N1 đã chuyển cho bà Vân A1 là 530.000.000 đồng. Theo trình bày của bà N1 thì trong tổng số tiền 530.000.000 đồng có 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho Công ty G và 330.000.000 đồng chênh lệch giá trả cho bà Vân A1.

Xét, mặc dù bà N1 không ghi nội dung chuyển tiền, nhưng việc chuyển tiền này hoàn toàn trùng với các thông tin tài khoản và xác nhận của bà Vân A1 tại

Hợp đồng đặt cọc (không ghi ngày, tháng, chỉ ghi năm 2022), nên có cơ sở để xác định, bà Đỗ Thị Vân A1 đã nhận số tiền chênh lệch là 330.000.000 đồng từ bà Trần Thị Trúc N1. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà N1, buộc bà Vân A1 trả cho bà N1 $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch giá trị hợp đồng mà bà Vân A1 thực tế đã nhận là 165.000.000 đồng.

Từ phân tích nói trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận một phần kháng cáo của các đồng nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên đã phát sinh hiệu lực.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm, nên sửa án phí dân sự sơ thẩm mà các đương sự phải nộp.

[3.1] Đối với các nguyên đơn:

[3.1.1] Ông Vũ Xuân T phải nộp tính trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận, được tính: $(350.000.000 \text{ đồng} + 75.000.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 21.250.000 \text{ đồng}$.

Hoàn trả cho ông Vũ Xuân T số tiền 25.047.496 (hai mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi sáu) đồng theo Biên lai thu số 0006574 ngày 25/09/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.1.2] Bà Trần Thị Trúc N1 phải nộp tính trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận, được tính: $165.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 8.250.000 \text{ đồng}$.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Trúc N1 số tiền 13.666.884 (mười ba triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm tám mươi bốn) đồng theo Biên lai thu số 0006644 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.1.3] Bà Vũ Thị O và bà Ngô Thị Mỹ N (cùng sinh năm 1955), là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí, nên miễn toàn bộ án phí cho bà Vũ Thị O và bà Ngô Thị Mỹ N.

[3.2] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Văn A phải nộp tính trên số tiền phải trả cho ông Vũ Xuân T, được tính: $75.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.750.000 \text{ đồng}$.

Bà Nguyễn Thị Ngọc B phải nộp tính trên số tiền phải trả cho bà Vũ Thị O, được tính: $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đồng}$.

Ông Huỳnh Tấn T1 phải nộp tính trên số tiền phải trả cho bà Ngô Thị Mỹ N, được tính: $152.500.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.625.000 \text{ đồng}$.

Bà Đỗ Thị Vân A1 phải nộp tính trên số tiền phải trả cho bà Trần Thị Trúc N1, được tính: $165.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 8.250.000 \text{ đồng}$.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo là ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1 không phải nộp.

Hoàn trả cho ông Vũ Xuân T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng mà ông T đã nộp (có bà Đặng Dương Ngọc N2 đại diện nộp thay) theo Biên lai thu số 0045055 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Trúc N1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng mà bà N1 đã nộp (có bà Đặng Dương Ngọc N2 đại diện nộp thay) theo Biên lai thu số 0045056 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên, là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299, Điều 311, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6 và Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản;

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1 (đồng nguyên đơn).

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 870/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

2.1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Anh D.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân T, về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6- A6B/C3.8.05 giữa ông Vũ Xuân T với Công ty G ký ngày 31/7/2022 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6- A6B/C3.7.10 giữa ông Vũ Xuân T với Công ty G ký ngày 27/7/2022 là vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho ông Vũ Xuân T số tiền là 769.833.098 (bảy trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba ngàn không trăm chín mươi tám) đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 03/02/2021 và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ ngày 07/5/2021, giữa ông Nguyễn Khánh N3 với ông Vũ Xuân T, là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 22/01/2021 và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ ngày 27/01/2021, giữa bà Trần Vân A với ông Vũ Xuân T, là vô hiệu.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân T, về việc buộc ông Nguyễn Khánh N3 trả lại cho ông T số tiền chênh lệch là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân T, về việc buộc bà Trần Vân A trả lại cho ông T toàn bộ số tiền chênh lệch là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Buộc bà Trần Vân A phải trả lại cho ông Vũ Xuân T 1/2 số tiền chênh lệch là 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực.

2.5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị O, về việc:

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.2.04/SPA giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Vũ Thị O, Công ty cổ phần G ký ngày 07/10/2020 là vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho bà Vũ Thị O số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2020 và Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ ngày 07/10/2020, giữa bà Vũ Thị O với bà Nguyễn Thị Ngọc B, là vô hiệu.

2.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị O, về việc: Tuyên bố Thỏa thuận mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6- A6B/C2.2.04/SPA giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B với Công ty Cổ phần G ký ngày 31/7/2020, là vô hiệu.

2.7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị O, về việc: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B trả lại cho bà Vũ Thị O toàn bộ số tiền chênh lệch là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B trả lại cho bà Vũ Thị O $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2.8. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Mỹ N, về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6- A6A/A8.12.10 giữa bà Ngô Thị Mỹ N với Công ty Cổ phần G ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô Thị Mỹ N số tiền 250.394.496 (hai trăm năm mươi triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn bốn trăm chín mươi sáu) đồng.

- Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ ký hiệu A8.12.10 giữa ông Huỳnh Tấn T1 và bà Ngô Thị Mỹ N ký ngày 30/6/2022, là vô hiệu.

2.9. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Mỹ N, về việc: Buộc ông Huỳnh Tấn T1 trả lại cho bà Ngô Thị Mỹ N toàn bộ số tiền chênh lệch là 305.000.000 (ba trăm lẻ năm triệu) đồng.

Buộc ông Huỳnh Tấn T1 trả lại cho bà Ngô Thị Mỹ N $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch là 152.500.000 (một trăm năm mươi hai triệu năm trăm ngàn) đồng.

2.10. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc N1, về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6- A6A/A8.8.03 giữa bà Trần Thị Trúc N1 và Công ty G ký ngày 31/7/2022, là vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Trúc N1 số tiền là 255.344.225 (hai trăm năm mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn hai trăm hai mươi lăm) đồng.

- Tuyên bố Văn bản chuyển nhượng thỏa thuận mua bán căn hộ giữa bà Đỗ Thị Vân A1 và Trần Thị Trúc N1 ký ngày 31/07/2022, là vô hiệu.

2.11. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc N1, về việc buộc bà Đỗ Thị Vân A1 trả lại cho bà Trần Thị Trúc N1 toàn bộ số tiền chênh lệch là 330.000.000 (ba trăm ba mươi triệu) đồng.

Buộc bà Đỗ Thị Vân A1 phải trả lại cho bà Trần Thị Trúc N1 $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch là 165.000.000 (một trăm sáu mươi lăm triệu) đồng.

Các bên đương sự thi hành các nội dung nói trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đủ, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.12. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.12.1. Đối với các nguyên đơn:

Ông Vũ Xuân T phải nộp 21.250.000 (hai mươi một triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng. Hoàn trả cho ông Vũ Xuân T số tiền 25.047.496 (hai mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi sáu) đồng theo Biên lai thu số 0006574 ngày 25/09/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Bà Trần Thị Trúc N1 phải nộp 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng. Hoàn trả cho bà Trần Thị Trúc N1 số tiền 13.666.884 (mười ba triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm tám mươi bốn) đồng theo Biên lai thu số 0006644 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Ông Bùi Anh D không phải nộp. Hoàn trả cho ông Bùi Anh D số tiền 31.665.000 (ba mươi một triệu trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0001715 ngày 15/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị O và bà Ngô Thị Mỹ N.

2.12.2. Bị đơn Công ty Cổ phần G phải nộp, cụ thể:

Số tiền 34.793.300 (ba mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn ba trăm) đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Vũ Xuân T.

Số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị O.

Số tiền 12.519.700 (mười hai triệu năm trăm mười chín ngàn bảy trăm) đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị Mỹ N.

Số tiền 12.767.200 (mười hai triệu bảy trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm) đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc N1.

2.12.3. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Văn A phải nộp 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc B phải nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Ông Huỳnh Tấn T1 phải nộp 7.625.000 (bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Bà Đỗ Thị Vân A1 phải nộp 8.250.000 (tám triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị O, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Trần Thị Trúc N1 không phải nộp.

Hoàn trả cho ông Vũ Xuân T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng mà ông T đã nộp (có bà Đặng Dương Ngọc N2 đại diện nộp thay) theo Biên lai thu số 0045055 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Trúc N1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng mà bà N1 đã nộp (có bà Đặng Dương Ngọc N2 đại diện nộp thay) theo Biên lai thu số 0045056 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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



Trịnh Thị Ánh