

**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: 625/2019/DS-PT

Ngày: 08/7/2019

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Chí Sang

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ 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 Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 6 và ngày 08 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2019 về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Q - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2269/2019/QĐ-PT ngày 20/5/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4185/2019/QĐ-PT ngày 10/6/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 5061/2019/QĐ-PT ngày 27/6/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thanh T, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 2.4 Ruby 1, S, số 92 Đường N, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A

Địa chỉ: 32 đường số 3, Khu dân cư T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh H, Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: 32 đường số 3, Khu dân cư T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Trọng N, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 2.4 Ruby 1, S, số 92 Đường N, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hoàng Thị Thanh N, sinh năm 1978 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 45/13/8 Đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/3/2017 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T trình bày:

Ngày 25/02/2010 bà~Hoàng Thị Thanh N ký hợp đồng mua bán nhà~chung cư căn hộ V số 47/HW.NPN với Công ty Cổ phần Xây dựng A về việc mua 01 căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ V, tại xã cũ 125/20 Đường Y, phường cũ R, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận hợp đồng bà N đồng ý mua căn hộ với tổng giá trị hợp đồng là 1.867.847.488 đồng. Phần trăm thanh toán chia làm 16 đợt, theo tiến độ thi công của công trình cho từng khi hoàn thành thu tiền căn cứ giá trị công nhận cho bà N. Thời hạn giao nhà vào Quy I/2012 và cuối cùng Quy II/2012. Nhưng giao căn hộ trễ 03 tháng thì phải chịu phạt lãi theo lãi suất quy định theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tại thời điểm thanh toán.

Ngày 21/4/2010 Công ty Cổ phần Xây dựng A đồng ý cho bà N chuyển nhượng căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ V tại xã cũ 125/20 Đường Y, phường cũ R, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T, theo phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng này bà T được chuyển giao tất cả các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà số 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và bà N đã thanh toán cho Công ty số tiền 280.177.123 đồng, theo phiếu thu tiền ngày 25/02/2010 của Công ty Cổ phần Xây dựng A và số tiền còn lại 1.587.670.364 đồng, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty. Tuy nhiên hợp đồng bà T và Công ty chỉ thanh toán số tiền 560.361.123 đồng. Tổng cộng số tiền là 840.539.245 đồng, theo phiếu chi tiết thanh toán kèm theo quyết định thu căn hộ số 02/2016/QĐ-AT ngày 20/01/2016. Tuy nhiên đến tháng 10/2011 Công ty chỉ mới xây dựng xong lầu 8 trong số 17 tầng thì ngưng không xây dựng tiếp dự án và đến thời hạn giao nhà Công ty vẫn chưa giao nhà và bà T nhiều lần liên hệ nhưng Công ty vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng và đến tháng 05/2014 Công ty tiến hành xây dựng lại dự án và trong quá trình xây dựng bà T không nhận bất cứ thông báo nào của Công ty về tiến độ xây dựng cũng như thông báo thanh toán tiền mua căn hộ và khoảng 12/2015 khi Công ty xây dựng xong dự án.

Ngày 13/5/2016, bà T nhận được quyết định thu hồi căn hộ số 02/2016/QĐ-AD ngày 20/01/2016 thì bà T không đồng ý với quyết định thu hồi. Do hai bên không thỏa thuận được bà T khởi kiện Công ty Cổ phần Wafu tại xã A yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ V số 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/HĐ.NPN ngày 20/7/2010 với Công ty Cổ phần Wafu tại xã A. Do Công ty vi phạm thời hạn giao nhà theo điều 8 hợp đồng mua bán nhà và buộc Công ty phải hoàn trả cho vợ, chồng bà T, ông N số tiền và thanh toán lãi 840.539.245 đồng và tiền lãi chậm trễ hiện nghĩa vụ giao nhà theo lãi suất ban hành Nhà nước là 9%/năm trên số tiền và thanh toán kết thúc ngay vì phạm nghĩa vụ giao nhà và ngày 01/07/2012 và ngày 31/12/2018 (là 77 tháng), thì số tiền lãi là 840.539.245 đồng x 0,75%/tháng x 77 tháng = 485.411.413 đồng. Tuy nhiên phía nguyên đơn đồng ý giảm cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, số tiền lãi còn lại 385.411.413 đồng. Như vậy tổng số tiền và lãi là 1.225.950.658 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi ban án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Wafu tại xã A có người đại diện theo ủy quyền ông Đồng Gia K trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết các hợp đồng và thỏa thuận theo hợp đồng và Công ty thừa nhận hết Quý II vẫn chưa giao nhà đúng theo thỏa thuận hợp đồng. Tại Tòa phía nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ V số 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/HĐ.NPN ngày 20/7/2010 với Công ty Cổ phần Wafu tại xã A và đồng thời buộc Công ty thanh toán số tiền và lãi là 1.225.950.658 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi ban án có hiệu lực pháp luật thì phía Công ty có ý kiến nguyên đơn chưa thanh toán đúng tiến độ đợt 6, đợt 7 của hợp đồng nên cũng có lỗi. Do đó Công ty đồng ý thanh toán lại số tiền bà T đã đóng là 840.539.245 đồng, đối với số tiền lãi Công ty chỉ đồng ý thanh toán số tiền 280.000.000 đồng.

Ngồi xét xử theo yêu cầu của vụ việc quan tòa Trần Trọng N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà T là vợ ông N yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ V số 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/HĐ.NPN ngày 20/7/2010 và buộc Công ty phải hoàn trả cho vợ, chồng ông N, bà T số tiền gồm tiền vốn và tiền lãi là 1.225.950.658 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi ban án có hiệu lực pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 03/11/2017, bà Hoàng Thị Thanh N trình bày: Ngày 25/02/2010 bị đơn ký hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ V số 47/HW.NPN với Công ty Cổ phần Wafu tại xã A và việc mua 01 căn hộ số A.401, lãi

4, diện tích sàn cấp hộ 92,80 m² thuộc chung cư cấp hộ V, tại nhà số 125/20 Đường Y, phường R, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận hợp đồng mua bán căn hộ với giá trị hợp đồng là 1.867.847.488 đồng. Phường thanh toán chia làm 16 đợt theo tiến độ thi công của công trình cho từng khi hoàn thành thu tiền cấp giấy chỉ định nhận cho bà N. Thời hạn giao nhà vào Quý I/2012 và cuối cùng gia hạn vào Quý II/2012. Ngày bàn giao cấp hộ qua 03 tháng thì phải xử lý phát sinh trên sổ ghi và giao theo mẫu đã soạn trước hạn do Nhà hàng Nhà số 100 Việt Nam quy định và thanh toán.

Ngày 21/4/2010, Công ty Cổ phần Wafu tại xã A đồng ý cho bà N chuyển nhượng căn hộ số A.401, diện tích 4, diện tích sàn cấp hộ 92,80 m² thuộc chung cư cấp hộ V, tại nhà số 125/20 Đường Y, phường R, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T, theo phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và kể từ ngày ký các phụ lục hợp đồng, bà T được chuyển giao tất cả các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà số 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và bà N đã thanh toán cho Công ty số tiền 280.177.123 đồng, theo phiếu thu tiền ngày 25/02/2010 của Công ty Cổ phần Wafu tại xã A và kể từ khi chuyển nhượng bà N không còn liên quan đến các hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q - Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Thanh T và ông Trần Trọng N về việc xử lý phần diện tích hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ V số 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/HĐ.NPN ngày 20/7/2010 với Công ty Cổ phần Wafu tại xã A.

Buộc Công ty Cổ phần Wafu tại xã A thanh toán cho bà Hoàng Thị Thanh T và ông Trần Trọng N số tiền 1.225.950.658 (Một tỷ, hai trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi nghìn, sáu trăm năm mươi tám) đồng, ngay sau khi bàn giao căn hộ và pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Chấp nhận diện tích hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ V số 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 giữa bà Hoàng Thị Thanh T với Công ty cổ phần Wafu tại xã A.

Công ty Cổ phần Wafu tl Xa h dl ng A có trách nhiệm giao cho bà T số tiền 900.000.000 đồng, việc thanh toán làm 4 đợt, cụ thể:

- Đợt 1 ngày 18/7/2019 thanh toán số tiền 500.000.000 đồng;
- Đợt 2 ngày 18/8/2019 thanh toán 150.000.000 đồng;
- Đợt 3 ngày 18/9/2019 thanh toán 150.000.000 đồng;
- Đợt 4 ngày 18/10/2019 thanh toán 100.000.000 đồng.

Đến hạn thanh toán số tiền trên mà Công ty Cổ phần Wafu tl Xa h dl ng A không thanh toán cho bà T số tiền nên trên thì phía Công ty cổ phần Wafu tl Xa h dl ng A còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán t zng l ng v z i th z i gian ch l a thì h a h an.

Án phí dân sự sơ thẩm Công ty Cổ phần Wafu tl Xa h dl ng A phải chịu.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên nguyên đơn và bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 25/01/2019 bị đơn Công ty Cổ phần Wafu tl Xa h dl ng A kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung:

Xét thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận, cụ thể sự thỏa thuận như sau:

Chagn dl t h z p w o f i g mua bán nhà chung cư căn hộ V s o g 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 giữa bà Hoàng Thị Thanh T v z i C o h g ty C o k p h a h W a f u t l X a h d l n g A.

Công ty Cổ phần Wafu tl Xa h dl ng A có trách nhiệm giao cho bà T số tiền 900.000.000 đồng, việc thanh toán làm 4 đợt. Đợt 1 ngày 18/7/2019 thanh toán số tiền 500.000.000 đồng; đợt 2 ngày 18/8/2019 thanh toán 150.000.000 đồng; đợt 3 ngày 18/9/2019 thanh toán 150.000.000 đồng; đợt 4 ngày 18/10/2019 thanh toán 100.000.000 đồng.

Đến hạn thanh toán số tiền trên mà Công ty Cổ phần Xây dựng A không thanh toán cho bà T số tiền nên trên thì phía Công ty Cổ phần Xây dựng A còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tăng lên với thời gian chờ thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Xây dựng A phải chịu là 39.000.000 (ba mươi chín triệu) đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự theo quy định.

Bà Hoàng Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng A.

Sửa bản án sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q - Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận yêu cầu mua bán nhà chung cư căn hộ V số 47/HW.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/HĐ.NPN ngày 20/7/2010 giữa bà Hoàng Thị Thanh T với Công ty Cổ phần Xây dựng A.

2. Công ty Cổ phần Xây dựng A có trách nhiệm giao cho bà Hoàng Thị Thanh T số tiền 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, việc thanh toán làm 4 đợt: đợt 1 ngày 18/7/2019 thanh toán số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng; đợt 2 ngày 18/8/2019 thanh toán 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng; đợt 3 ngày 18/9/2019 thanh toán 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng; đợt 4 ngày 18/10/2019 thanh toán 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Đến hạn thanh toán số tiền trên mà Công ty Cổ phần Xây dựng A không thanh toán cho bà T số tiền nên trên thì phía Công ty Cổ phần Xây dựng A còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tăng lên với thời gian chờ thi hành án.

Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật, tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cokphafi Wafu tl Xały dl ng A phải chịu là ~39.000.000 (Ba mươi chín triệu) wofig, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự uo thakn quyefi.

Ba-Hoàng Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự usz thakn. Hoàn trả lại cho bT sogiefi tam l ng án phí wa{ nộp là ~24.962.565 đồng (Hai ml zi bốn triệu, chsn trapm sáu ml zi hai nghm, năm trăm sáu mươi lăm) đồng theo bieh lai thu tiefi sog0027142 ngày 12/4/2017 của Chi cuc Thi hành án dân sự Quận Q - Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cokphafi Wafu tl Xały dl ng A không phải chịu án phí, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty Cokphafi Wafu tl Xały dl ng A 300.000 theo biên lai thu số AA/2018/0019068 ngày 28/01/2019 của Chi cuc Thi hành án dân sự Quận Q - Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận Q;
- Chi cục THADS Quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Thị Kim Quy