

Bản án số: 959/2020/DS-PT

Ngày: 29/9/2020.

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ hình thành trong tương lai”

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 Lê Phan Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: 1/ Ông Phan Trịnh Minh Đức

2/ Bà Lưu Thị Thủy Tiên

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông
Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11 tháng 6 năm 2020 và ngày 29 tháng 9 năm 2020 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 601/2019/TLPT-DS ngày 24/12/2019, về việc: “Tranh chấp hợp
đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 366/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019
của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4105/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng
8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9778/2020/QĐ-PT ngày
01 tháng 9 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10620/QĐ-PT ngày
21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các
đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 22/6 N, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 101 M, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Sỹ B, sinh năm 1986. (Văn
bản ủy quyền công chứng số 00004847, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2020 tại
Văn phòng Công chứng Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: 250 tầng 2 N, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, luật sư – Công ty Luật TNHH Tư pháp Sài Gòn.

Bị đơn: Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V(tên cũ: Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn V)

Địa chỉ: 628-630 V, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn : Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1983 (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2020).

Địa chỉ: 628-630 V, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh N – Luật sư Văn phòng luật sư Lê Minh Nhựt thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 1019 G, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Phú Hoàng A

Địa chỉ: 549-551 N, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Lê Thiên H, sinh năm 1985 (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2020).

Địa chỉ: 7/1 T, Phường M, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Ngày 16/8/2011, bà và Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V(Tên cũ: Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn V) ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 thuộc dự án bất động sản do Công ty cổ phần Phú Hoàng A là chủ đầu tư. Theo đó, bà mua căn hộ mã số 01-12-B2 bằng phương thức trả góp với giá 3.165.008.000 đồng, trả làm 05 đợt. Đến ngày 23/5/2012 hai bên ký tiếp Phụ lục số 01 điều chỉnh nội dung thông tin của bên bán.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà đã trả được 4 đợt, tổng cộng là 2.967.195.000 đồng và nhận nhà vào ngày 06/9/2012. Đến đợt 5 ngày 05/12/2015, số tiền còn lại 197.813.000 đồng bà chưa thanh toán do thời điểm đó bà mới biết được Công ty Sài Gòn Vchưa đủ điều kiện ký kết hợp đồng vì chưa phải là chủ sở hữu tài sản, việc ký hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 128, 168, 439 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng bị vô hiệu. Do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đồng thời buộc Công ty Sài Gòn Vhoàn lại số tiền đã nhận là 2.967.195.000 đồng cộng với lãi suất theo mức 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước công bố

cho đến ngày Tòa án xét xử 11/11/2019 là 2.831.950.054 đồng. Tổng cộng là 5.799.145.054 đ (năm tỷ, bảy trăm chín mươi chín triệu, một trăm bốn mươi lăm ngàn, không trăm năm mươi bốn đồng).

Bị đơn Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn Vdo ông Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H.

Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V (viết tắt là LAND SAIGON - Tên cũ: Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn V) ký hợp đồng số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 và Phụ lục số 01 với bà H trên cơ sở mua lại dự án từ Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 393/09/PHA1 ngày 05/8/2009 của Công ty cổ phần Phú Hoàng A.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán là chưa đóng tiền thanh toán đợt 5, do đó bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu bà H phải trả số tiền là 197.813.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán theo mức lãi suất mà hợp đồng quy định cho đến ngày Tòa án xét xử là 137.677.848 đồng. Tổng cộng 02 khoản là 335.490.848 đồng. Sau khi Công ty Sài Gòn V nhận được đầy đủ số tiền bà H phải trả, Công ty sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý trong vòng 15 ngày để bà H được cấp giấy chứng nhận đối với căn hộ đã mua.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Phú Hoàng A trình bày:

Công ty cổ phần Phú Hoàng A là chủ đầu tư cao ốc Phú Hoàng A 1. Ngày 05/8/2009 Công ty Phú Hoàng A ký hợp đồng số 393/09/PHA1 bán cho Công ty Sài Gòn V căn hộ 01-12-B2 với giá 2.859.104.325 đồng (đã bao gồm thuế VAT). Căn hộ này đã được giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản Hoàng Anh số 199D/QĐ-SGD ngày 05/8/2009. Sau đó theo đề nghị của Công ty Sài Gòn V, Công ty Phú Hoàng A đã tiến hành bàn giao căn hộ trên cho bà Trần Thị Thanh H vào ngày 06/9/2012. Công ty Sài Gòn V đã hoàn tất việc thanh toán giá trị hợp đồng số 393/PHA1 nên Công ty Phú Hoàng A không có yêu cầu gì trong vụ kiện giữa bà Trần Thị Thanh H với Công ty Sài Gòn V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh Nhựt – Luật sư Văn phòng luật sư Lê Minh Nhựt thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh nêu ý kiến:

Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V là tổ chức kinh doanh bất động sản nên việc giao dịch phải căn cứ vào Luật kinh doanh bất động sản (năm 2006) và các quy định của Luật Nhà ở phù hợp với giao dịch này. Căn hộ 01-12-B2 nguyên là căn hộ thuộc chủ đầu tư là Công ty cổ phần Phú Hoàng A đã ký hợp đồng bán cho Sài Gòn V theo hợp đồng số 393/PHA1 ngày 05/8/2009, vào thời điểm này công trình đã xây dựng xong phần móng. Sau đó Công ty Sài Gòn V đã thanh toán xong toàn bộ giá trị hợp đồng cho Công ty Phú Hoàng A vào ngày 10/8/2009. Đến ngày 16/8/2011 Công ty Sài Gòn V ký hợp đồng số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 bán lại cho bà Trần Thị Thanh H, vào thời điểm này căn hộ đang trong giai đoạn hoàn tất phần nội thất. Sau đó do bà H có nhu cầu sử dụng nhà sớm hơn hợp đồng nên Công ty đã liên hệ với Công ty Phú Hoàng A bàn giao nhà cho bà H vào ngày 06/9/2012 (sớm hơn so với hợp đồng là ngày 30/9/2012).

Như vậy việc ký hợp đồng mua bán nêu trên Công ty Sài Gòn Vã đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và các điều khoản hợp đồng, bà H đã biết được tình trạng pháp lý của căn hộ và đồng ý mua, nhận và sử dụng căn hộ từ ngày bàn giao đến nay, do đó không có căn cứ cho rằng hợp đồng bị vô hiệu. Về yêu cầu phản tố, do bà H hiện nay chưa thanh toán tiền mua căn hộ đợt 5 (bao gồm lần thứ 15 và 16) với số tiền là 197.813.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận buộc bà H trả số tiền này cùng với tiền lãi phạt 0,05%/ngày theo quy định tại Điều 5.1 của hợp đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 366/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, 266, 271, 273, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 7, 11, 14, 22, 24, 25, 26 và Điều 27 Luật kinh doanh bất động sản 2006;
- Căn cứ Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 ngày 16/8/2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23/5/2012 ký giữa bà Trần Thị Thanh H với Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V là hợp pháp.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 ngày 16/8/2011 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V:

- Buộc bà Trần Thị Thanh H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng và lãi suất tính đến ngày 11/11/2019 là 335.490.848 đồng (Ba trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi ngàn, tám trăm bốn mươi tám đồng).

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 5.1 Hợp đồng số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 ngày 16/8/2011.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo qui định của pháp luật.

Ngày 20/11/2019, nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm số 366/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung:

1/ Ngày 05/8/2009, Công ty cổ phần Phú Hoàng An ký hợp đồng số 393/09/PHA1 bán căn hộ 01-12-B2 cho Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V (viết tắt là LAND SAIGON). Ngày 16/8/2011 LAND SAIGON tiếp tục ký hợp đồng số 824/22/HĐ-EVNLSG-PH1 bán căn hộ nêu trên cho bà. Tuy nhiên, khi thực hiện ký hợp đồng số 824/22/HĐ-EVNLSG-PH1, LAND SAIGON không đáp ứng được điều kiện là chủ sở hữu đối với 01-12-B2, không có đủ điều kiện để thực hiện giao kết mua bán căn hộ này với bà theo quy định của pháp luật.

Công ty cổ phần Phú Hoàng A là chủ đầu tư của dự án cao ốc Phú Hoàng A tọa lạc tại Khu số 9 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó *“Chủ đầu tư là người sở hữu vốn hoặc được giao trách nhiệm thay mặt chủ sở hữu, người vay vốn trực tiếp quản lý và thực hiện dự án”* được quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2005”.

Theo đó, chủ đầu tư – Công ty cổ phần Phú Hoàng A khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định tại Điều 60 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Đồng thời tại Điều 18 Khoản 2 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở quy định:

“Trường hợp sàn giao dịch bất động sản không phải do chủ đầu tư thành lập (không trực thuộc chủ đầu tư) thì giữa chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản phải thực hiện ký hợp đồng uỷ quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; nếu sàn giao dịch bất động sản do chủ đầu tư thành lập (trực thuộc chủ đầu tư) thì chủ đầu tư ký văn bản uỷ quyền cho sàn thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở do mình đầu tư xây dựng (văn bản này thay cho hợp đồng uỷ quyền)...”

Và tại bản tự khai ngày 13/6/2019 và ngày 10/10/2019 chủ đầu tư – Công ty cổ phần Phú Hoàng A khai nhận *“căn hộ đã được giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản Hoàng Anh số 199D/QĐ-SGD ngày 05/8/2009”* và *“trong suốt quá trình thực hiện việc mua bán căn hộ và cấp giấy chứng nhận của 01-12-B2, công ty Phú Hoàng An chỉ làm việc trực tiếp với EVN”*.

Theo các trích dẫn trên, công ty cổ phần bất động sản Sài Gòn V không phải là chủ đầu tư của dự án, không có các chức năng bán căn hộ hình thành trong tương lai như đối với Chủ đầu tư của dự án – Công ty cổ phần Phú Hoàng A.

Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn Vĩ đã mua căn hộ hình thành trong tương lai do Công ty cổ phần Phú Hoàng A là chủ đầu tư bán ra phải tuân theo quy định tại Điều 20 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 như sau:

“Điều 20. Xử lý các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng

3. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã mua nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản hoặc tham gia góp vốn với chủ đầu tư để được phân chia nhà ở mà bán lại nhà ở đó thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

a) Nếu doanh nghiệp được phân chia nhà ở theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư thì chỉ được bán lại nhà ở đó sau khi đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ;

b) Doanh nghiệp phải thực hiện bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Thông tư này và pháp luật về kinh doanh bất động sản (không phân biệt đã nhận bàn giao nhà ở hoặc chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư). Khi bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải cung cấp cho sàn giao dịch bất động sản bản sao các giấy tờ sau:

- Hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư;*
- Xác nhận của Sở Xây dựng nơi có nhà ở (đối với trường hợp được phân chia nhà ở) hoặc giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp mua bán nhà ở qua sàn);*
- Hồ sơ về nhà ở do chủ đầu tư cung cấp;*
- Biên lai nộp tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư;*
- Biên bản bàn giao nhà ở (nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư). ”*

Mặt khác theo hợp đồng số 824/11/HĐ-EVNLSG-PH1 thì việc mua bán căn hộ 01-12-B2 giữa LAND SAIGON với tôi thông qua sàn giao dịch bất động sản EVN LAND. Trong khi tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2019, LAND SAIGON mới cung cấp giấy xác nhận về bất động sản đã giao dịch qua sàn bất động sản La Bàn. Sàn giao dịch bất động sản EVN AND và Sàn giao dịch bất động sản La Bàn là hai sàn giao dịch khác nhau. Bản thân tôi đã trình bày trước tòa án sơ thẩm và có đơn khiếu nại về việc không biết và chưa từng giao dịch gì với Sàn giao dịch bất động sản La Bàn. Và phía chủ đầu tư – Công ty cổ phần Phú Hoàng A cũng không xác nhận đã từng giao dịch qua sàn La Bàn.

2/ Bên cạnh đó, LAND SAIGON không phải là chủ đầu tư dự án, không có chức năng bán căn hộ hình thành trong tương lai như Chủ đầu tư – Công ty cổ phần Phú Hoàng A, nên hợp đồng số 824/11/HĐ-EVNLSG-PH1 giữa bà và LAND SAIGON phải được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, bản hợp đồng này cũng không được công chứng.

Do đó, theo quy định tại Điều 18 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010

“...Các trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại không đúng các quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Điều này và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; bên vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị vi phạm. Sàn giao dịch bất động sản không thực hiện đúng các quy định tại Điều này thì bị tước quyền sử dụng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh sàn giao dịch bất động sản và bị xử phạt theo quy định hiện hành của pháp luật.”

3/ Mặt khác, chủ đầu tư – Công ty cổ phần Phú Hoàng A đã xác nhận về việc cho tới ngày 05/8/2009, LAND SAIGON mới chỉ thanh toán số tiền theo đúng khoản 2.3.1 Điều 2 Hợp đồng 393/09/PHA1 ký giữa Công ty cổ phần Phú Hoàng A với LAND SAIGON là 2.729.145.038 đồng. Còn lại 5% giá trị hợp đồng, tương đương số tiền 129.959.287 đồng, LAND SAIGON thanh toán ngày 15/6/2017. Ngày 10/02/2017 LAND SAIGON mới được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nói trên. Căn cứ theo khoản 1 Điều 168 Bộ luật Dân sự 2005 về thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản:

“1. Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.”

Và khoản 2 Điều 439 Bộ luật Dân sự 2005 quy định thời điểm chuyển quyền sở hữu: *“2. Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó.”*

Như vậy, thời điểm ký kết hợp đồng 824/11/HĐ-EVNLSG-PH1 ngày 16/8/2011, LAND SAIGON vẫn chưa là chủ sở hữu hợp pháp căn hộ 01-12-B2 theo quy định của pháp luật, không đủ điều kiện để giao kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai với bà. Do vậy, hợp đồng này vô hiệu.

Điều 128 Bộ luật Dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.”*

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định...”

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là 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. (Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005)

Từ những căn cứ trên, bà yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm những việc sau đây:

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PH1 ký ngày 16/8/2011 giữa Công ty Cổ phần bất động

sản Sài Gòn V(tên cũ Công ty cổ phần bất động sản điện lực Sài Gòn V) và bà vô hiệu.

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V thực hiện nghĩa vụ sau:

- Hoàn trả lại cho bà số tiền gốc trị giá: 2.967.195.000 VNĐ (bằng chữ: Hai tỷ chín trăm sáu mươi bảy triệu một trăm chín lăm nghìn đồng) tương ứng với số tiền mà bà đã thanh toán cho Công ty cổ phần bất động sản điện lực Sài Gòn V theo Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PH1 ký ngày 16/8/2011.

- Thanh toán lãi suất của những khoản tiền mà bà đã chuyển cho Công ty cổ phần bất động sản điện lực Sài Gòn V theo từng đợt tính đến ngày xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án, phân xét hỏi chứng cứ tại phiên tòa, đơn xin chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Hằng: Ông cho rằng giao dịch mua bán căn hộ 01-12-B2 không thông qua sàn giao dịch bất động sản vì:

- Thứ nhất: Tại thời điểm mua bán các bên có ký kết tại sàn giao dịch bất động sản EVN Land Sài Gòn nhưng tại văn bản xác nhận số 05/QĐ-SGD ngày 20/7/2011 lại xác nhận giao dịch qua sàn giao dịch La Bàn. Văn bản số 05/QĐ-SGD ngày 20/7/2011 do phía bị đơn cung cấp không giống nhau từ hình thức đến chữ ký.

- Thứ hai: Văn bản 05/QĐ-SGD của sàn giao dịch La Bàn cũng có nhiều nội dung không đúng, không trung thực như: xác nhận giao dịch mua bán căn hộ trên thực hiện vào ngày 20/7/2011 nhưng phiếu đặt cọc số 032/11 được ký kết giữa bên nhận cọc và bà H được thực hiện tại văn phòng công ty Sài Gòn V vào ngày 01/8/2011. Hợp đồng mua bán 824/11/HĐ-EVNLSG-PH1 giữa bà H và công ty Sài Gòn V được ký kết ngày 16/8/2011. Nội dung diện tích căn hộ có sự sai lệch: Mua diện tích 128,45m² nhưng diện tích trong văn bản số 05/QĐ-SGD xác nhận 129,45m².

- Thứ ba: Mâu thuẫn giữa văn bản xác nhận và lời khai của ông Cường tại phiên tòa sơ thẩm: thông qua giao dịch tại sàn của công ty tức sàn giao dịch EVN Land Sài Gòn.

- Văn bản số 05/QĐ-SGD được làm ra sau thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán nhằm thực hiện quy định của pháp luật về giao dịch mua bán căn hộ giữa hai bên phải qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành. Do đó, giao dịch mua bán căn hộ 01-12-B2 theo hợp đồng không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm pháp luật, vi phạm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, vi

phạm Nghị định 153/2007/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, vi phạm Thông tư 16/2010/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 71/2010/NĐ-CP, vi phạm Thông tư 13/2008/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 153/2007/NĐ-CP. Như vậy giao dịch mua bán căn hộ 01-12-B2 theo hợp đồng là vô hiệu do tại thời điểm giao dịch các bên đã vi phạm pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà H tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PH1 được ký kết giữa bà H và Công ty cổ phần bất động sản điện lực Sài Gòn V là vô hiệu, buộc Công ty cổ phần bất động sản điện lực Sài Gòn V thanh toán cho bà H số tiền mà bà H đã thanh toán cho công ty 2.967.195.000 đồng và tiền lãi 2.831.950.054 đồng, tổng cộng số tiền mà công ty phải hoàn trả cho bà H là 6.035.119.545 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V trình bày:

Xác nhận 05/QĐ-SGD là trung thực, trong nội dung được làm bằng nhiều bản, đồng thời có văn bản số 5140/SXD-PTN của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hoạt động Sàn giao dịch Bất động sản La Bàn. Đó là căn cứ xác định có sàn giao dịch, Hợp đồng có thông qua sàn giao dịch, đúng hình thức nội dung, đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà H giữ nguyên án sơ thẩm: Buộc bà H thanh toán số tiền còn thiếu và tiền lãi chậm trả cho Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V.

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

Việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán chủ tọa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự về “Nguyên tắc xét xử, thành phần hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên trong hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa; Phạm vi xét xử phúc thẩm” tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có sàn giao dịch La Bàn, có thông qua sàn giao dịch La Bàn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Đối tượng ký kết là căn hộ hình thành trong tương lai, nghĩa là công trình xây dựng mà tại thời điểm ký kết là nhà, công trình xây dựng đó chưa hình thành hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể (theo Khoản 8 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006) các bên không phải ký kết hợp đồng mua bán căn nhà hiện hữu nhưng nhận thấy hợp đồng 824/11/HĐ/EVNLSG-PH1 đã được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng chủ thể, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp quy định pháp luật do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H tuyên bố hợp đồng 824/11/HĐ/EVNLSG-PH1 vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố: Có cơ sở chấp nhận như án sơ thẩm.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H, chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V(tên cũ: Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn V) giữ nguyên bản án sơ thẩm số 366/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo ngày 20 tháng 11 năm 2019 của bà Trần Thị Thanh H đã nộp trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 26/11/2019, là phù hợp với quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đơn kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc thu thập tài liệu chứng cứ và chứng minh đã được cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ và đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005.

[3] Về nội dung:

[3.1] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 824/11/HĐ/EVNISG-PHA1 ký ngày 16 tháng 8 năm 2011 giữa bà H và Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2007 của Công ty Cổ phần Phú Hoàng A.

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/4/2007 của Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn V(nay là Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V).

- Căn cứ Quyết định số 55/QĐ-SXD-PTN ngày 29/4/2008 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt các dự án đầu tư Cao ốc Phú Hoàng A – Giai đoạn 1 của Công ty Cổ phần Phú Hoàng A.

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 393/09/PHA1 ngày 05/8/2009 được ký giữa Công ty Cổ phần Phú Hoàng A và Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn V(nay là Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V) và các phụ lục đính kèm.

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 ngày 16/8/2011 được ký giữa Công ty cổ phần bất động sản Điện lực Sài Gòn V(nay là Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V) và bà Trần Thị Thanh H và các phụ lục.

- Căn cứ biên bản bàn giao căn hộ số 022/BBBG-PHA1 ngày 06/9//2012 ký giữa Công ty cổ phần Phú Hoàng A, Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Và bà Trần Thị Thanh H.

Đủ cơ sở kết luận ngày 05/9/2011 Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn Vco mua của Công ty Phú Hoàng A căn hộ mã số 01-12-B2 thuộc Block 01 tầng 12, loại căn hộ B2, diện tích 128,45m² với giá 2.859.101.325 đồng thuộc dự án cao ốc PHA giai đoạn 1 tọa lạc tại khu số 9, đường N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/8/2011 Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn Vbán lại căn hộ trên cho bà Trần Thị Thanh H giá 3.165.008.000 đồng tiền độ thanh toán cụ thể như sau:

Đặt cọc ngày 01/8/2011 số tiền 50.000.000 đồng.

Đợt 1 trong vòng 15 ngày kể từ ngày đặt cọc và ký hợp đồng mua bán: 425.751.200 đồng.

Đợt 2 trong vòng 60 ngày kể từ ngày đóng tiền đợt 1 số tiền 425.751.200 đồng.

Đợt 3 trong vòng 60 ngày kể từ ngày đóng tiền đợt 2 số tiền 425.751.200 đồng.

Đợt 4 trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ số tiền 158.250.400 đồng.

Đợt 5 trong thời hạn 04 năm kể từ ngày khách hàng nhận bàn giao căn hộ số tiền 1.582.504.000 đồng thanh toán, cụ thể:

Lần 1: 30 ngày kể từ này nhận thông báo bàn giao căn hộ thanh toán số tiền 98.906.500 đồng.

Lần 2 đến lần thứ 16 cứ 03 tháng thanh toán một lần số tiền 98.906.500 đồng.

Ngày 02/5/2012 bà H có đơn xin nhận nhà Phú Hoàng A.

Ngày 06/9/2012 bà H nhận bàn giao căn hộ.

Sau khi nhận bàn giao, theo lời trình bày của bà Hằng, bà H đã dọn vào căn hộ nêu trên ở từ tháng 9/2012 đến giữa năm 2018 thì không ở nữa, bà H xác nhận đã thanh toán cho Công ty số tiền tổng cộng: 2.969.195.000 đồng, đợt 5 bà H thanh toán đến lần thứ 14, còn lại lần 15, 16 tổng cộng là $98.906.500 \times 2 = 197.813.000$ đồng bà H chưa thanh toán.

Xét, yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thanh H: Tại đơn khởi kiện bà H cho rằng công ty Sài Gòn Vchưa đủ điều kiện ký kết hợp đồng vì chưa phải là chủ sở hữu tài sản, việc ký kết hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 128, 168, 439 Bộ luật Dân sự 2005 nên hợp đồng bị vô hiệu, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu đồng thời buộc công ty Sài Gòn Vhoàn trả số tiền đã nhận là 2.967.195.000 đồng và tiền lãi suất đến ngày xét xử sơ thẩm 11/11/2019 là 2.831.950.054 đồng, tổng cộng là 5.799.145.054 đồng. Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện hợp pháp của bà H cho rằng giao dịch mua bán căn hộ 01-12.B2 theo Hợp đồng số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 ngày 16/8/2011 ký giữa

bà H và Công ty Sài Gòn V là vô hiệu vì vi phạm pháp luật Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 03/0074298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/6/2020 (đăng ký thay đổi lần 8 ngày 07/11/2018).

- Căn cứ hợp đồng dịch vụ tư vấn giao dịch mua bán bất động sản (số 611/HDDV/EVNLSG-KD) ngày 15/6/2011 giữa Công ty Sài Gòn V và Công ty cổ phần bất động sản La Bàn.

- Căn cứ văn bản số 05.QĐ-SGD xác nhận của giám đốc sàn giao dịch La Bàn về bất động sản đã được giao dịch qua sàn bất động sản ngày 20/7/2011.

- Căn cứ văn bản 01/2020/CPR ngày 29/6/2020 về việc trả lời văn bản số 224/LSG-KD ngày 24/6/2020 của Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V.

Có đủ cơ sở kết luận: Công ty cổ phần bất động sản Compareal (trước đây là công ty cổ phần bất động sản La Bàn, có chức năng kinh doanh sàn giao dịch bất động sản, có thực hiện hợp đồng dịch vụ với Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V để nhận tư vấn cho bên A một số hợp đồng liên quan đến kinh doanh bất động sản như:

- + Quảng cáo thông tin dự án tại sàn giao dịch bất động sản La Bàn.
- + Đăng thông tin dự án lên website của công ty cổ phần bất động sản La Bàn.
- + Cấp giấy xác nhận qua sàn cho bất động sản căn hộ 01-12-B2 thuộc dự án cao ốc Phú Hoàng A – Giai đoạn 1 thuộc khu phố 9, đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Phước Kiển, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy có cơ sở cho rằng có sàn giao dịch bất động sản La Bàn, Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V mua bán thông qua sàn giao dịch La Bàn như lời trình bày của luật sư của bị đơn, do đó không có cơ sở để xem xét đơn yêu cầu trung cầu giám định ngày 22/6/2020 giám định tuổi mực của con dấu công ty cổ phần bất động sản La Bàn và giám định chữ ký của ông Ngô Hữu Trường.

Mặt khác, bà H cũng thừa nhận trước khi mua căn hộ này đã mua một căn hộ trước, tự tìm hiểu thông tin dự án, quá trình thực hiện hợp đồng bà H có đơn xin giao nhà sớm và phía Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V giao nhà sớm hơn dự kiến bà H không khiếu nại gì về chất lượng công trình nhà ở, đã thanh toán số tiền 2.969.195.000 đồng còn lại 197.813.000 đồng (đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nêu trên).

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;
 - b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
 - c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.

Và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 Giao dịch dân sự vô hiệu: Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 giữa Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn Và bà Trần Thị Thanh H được ký kết hoàn toàn tự nguyện đúng chủ thể, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp quy định pháp luật, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 vô hiệu.

3.2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bà H xác nhận chưa thanh toán tiền đợt 5 là 197.813.000 đồng nên việc Công ty Sài Gòn Yêu cầu bà H tiếp tục trả số tiền 197.813.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ. Về tiền lãi phạt do chậm thanh toán, Công ty Sài Gòn Căn cứ Điều 5.1 của hợp đồng 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 quy định mức phạt là 0,05%/ngày, tương đương 1,5%/tháng. Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Cụ thể tiền lãi phạt được tính như sau:

Đợt 5 (lần thứ 15): ngày đến hạn thanh toán là 05/12/2015, số ngày trễ hạn tính đến ngày Tòa án xét xử là 1437 ngày, số tiền phạt là: $98.906.500 \text{ đ} \times 1437 \times 0,05\% = 71.064.320 \text{ đ}$.

Đợt 5 (lần thứ 16): ngày đến hạn thanh toán là 04/3/2016, số ngày trễ hạn tính đến ngày Tòa án xét xử là 1347 ngày, số tiền phạt là: $98.906.500 \text{ đ} \times 1347 \times 0,05\% = 66.613.528 \text{ đ}$.

Tổng tiền lãi phạt đợt 5: $71.064.320 \text{ đ} + 66.613.528 \text{ đ} = 137.677.848 \text{ đ}$ (1).

Tiền đợt 5 chưa thanh toán: 197.813.000 đ (2).

Tổng cộng tiền chưa thanh toán và lãi tính đến ngày 11/11/2019 (1)+(2) là: $197.813.000 \text{ đ} + 137.677.848 \text{ đ} = 335.490.848 \text{ đ}$ (ba trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi ngàn, tám trăm bốn mươi tám đồng).

Từ những phân tích trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 366/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng như lời đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Án phí

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, cụ thể án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí

113.799.145 đồng đối với số tiền yêu cầu bị đơn phải trả; đồng thời bà H còn phải chịu án phí 16.774.542 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Bà H được cản trừ vào tạm ứng án phí đã đóng.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 366/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 ngày 16/8/2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23/5/2012 ký giữa bà Trần Thị Thanh H với Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V là hợp pháp.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 ngày 16/8/2011 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V:

Buộc bà Trần Thị Thanh H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng và lãi suất tính đến ngày 11/3/2020 là 347.310.174 (Ba trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm mười ngàn một trăm bảy mươi bốn) đồng thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 5.1 Hợp đồng số 824/11/HĐ-EVNLSG-PHA1 ngày 16/8/2011.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thanh H phải chịu án phí là 130.873.687 (một trăm ba mươi triệu tám trăm bảy mươi ba ngàn sáu trăm tám mươi bảy) đồng, được cản trừ vào tạm ứng án phí 56.490.842 đồng đã nộp theo biên lai số 0005840 ngày 08/01/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H còn phải

nộp thêm 74.382.845 (bảy mươi bốn triệu ba trăm tám mươi hai ngàn tám trăm bốn mươi lăm) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần bất động sản Sài Gòn V số tiền tạm ứng án phí 6.851.748 (sáu triệu tám trăm năm mươi một ngàn bảy trăm bốn mươi tám) đồng theo biên lai số 0006005 ngày 16/3/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được miễn trừ theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp số AA/2018/0034623 ngày 26/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN –
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Thị Thủy Tiên

Phan Trịnh Minh Đức

Lê Phan Thị Minh Nguyệt



Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;

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

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát Cấp cao tại TPHCM,
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM
- Tòa án nhân dân huyện N, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện N, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 5, TPHCM ;
- Các đương sự (để thi hành)
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Phan Thị Minh Nguyệt