

Bản án số: 239/2020/DS-PT

Ngày: 06/05/2020

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 Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Vân

Bà Phạm Thị Thảo

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 05 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2020/DSPT ngày
06 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình
thành trong tương lai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1885/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa
án nhân dân quận B – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 973/2020/QĐ-PT ngày
02/03/2020 và ngày giờ mở lại vụ án được ấn định tại Quyết định hoãn phiên
tòa số 2648/QĐPT-DS ngày 24/03/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vòng Nhộc Z, sinh năm 1984; Địa chỉ: số 4B204 Chung
cư Estella, Đ25, Phường An P, Quận X, Thành phố Hồ Chí, Thành phố Hồ Chí
Minh. *(có mặt)*

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng S; Địa chỉ: Số 400/5, đường
Ung Văn Khiêm, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Hữu P – Tổng Giám đốc công
ty *(có mặt)*

Người kháng cáo: Bị đơn – Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/06/2018 cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/11/2010 nguyên đơn ký với bị đơn hợp đồng số hợp đồng số 385/CIC8-HĐMBCH-COX về việc mua bán căn hộ số A14-04 dự án Cao ốc X, tọa lạc tại đường Nam Hòa, phường P, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 66,42m² giá 939.178.800đồng, phương thức thanh toán theo tiến độ. Thời hạn giao nhà chậm nhất là ngày 30/01/2012. Thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã thanh toán 5 đợt với tổng số tiền 657.425.160đồng. Nhưng đến thời điểm này bị đơn vẫn chưa bàn giao căn hộ theo thỏa thuận của các bên.

Ngày 08/12/2010 nguyên đơn tiếp tục ký với bị đơn hợp đồng số 390/CIC8-HĐMBCH-COX về việc mua bán căn hộ số B12-07 cũng thuộc dự án Cao ốc X tọa lạc tại địa chỉ trên, diện tích căn hộ là 46,84m² giá 665.315.360đồng, phương thức thanh toán theo tiến độ. Thời hạn giao nhà trễ nhất là ngày 30/01/2012. Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán 3 đợt với tổng số tiền 285.583.480đồng. Nhưng đến thời điểm này bị đơn vẫn chưa bàn giao căn hộ.

Tổng giá trị mà nguyên đơn thanh toán mua 02 căn hộ là 943.008.640đồng bao gồm cả lần thanh toán đợt 5 của căn hộ A14-04. Bị đơn cũng đã thừa nhận số tiền này.

Do bị đơn vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ nên nay nguyên đơn yêu cầu hủy 02 hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên, yêu cầu bị đơn trả số tiền đã thanh toán mua hai căn hộ là 943.008.640đồng và tiền lãi phát sinh từ 01/02/2012 - 22/10/2019 với lãi suất 14%/năm là 984.376 243đồng theo Công văn 3525/BIDV-ALCO ngày 17/4/2019. Tổng số tiền yêu cầu là 1.927 384.883đồng trả ngay khi án có hiệu lực.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm – Bị đơn do người đại diện hợp pháp trình bày:

Trình bày của nguyên đơn về quá trình mua bán căn hộ, về tổng số tiền đã thanh toán mua căn hộ và tiến độ thanh toán là đúng.

Do tình hình khó khăn nên bị đơn có chậm tiến độ thực hiện hợp đồng đó là lỗi của bị đơn.

Nhưng hiện nay hợp đồng vẫn đang thực hiện, Block A đang bàn giao, Block B thì đang xây dựng, khi ra sổ hồng bị đơn sẽ thực hiện phạt do vi phạm hợp đồng. Nếu nguyên đơn muốn chấm dứt hợp đồng thì phải tiến hành thanh lý hợp đồng theo đúng điều khoản hợp đồng đã ký kết. Hiện bị đơn không yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và cũng không vi phạm điều khoản về đơn phương chấm dứt hợp đồng vì vậy nguyên đơn kiện là không đúng. Nếu nguyên

đơn muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải chịu phạt 50% số tiền nguyên đơn đã đóng cho bị đơn. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án nhân dân quận B – Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại bản án 1885/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 như sau:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Vòng Nhộc Z .

Hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 385/CIC8-HĐMBCH-COX ngày 29/11/2010 tọa lạc tại đường Nam Hòa, Phường P , Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 66.42 m² giá 939.178.800 đồng

Hủy hợp đồng mua bán căn hộ số BI2-07 dự án Cao ốc X, hợp đồng số 390/CIC8-HĐMBCH-COX ngày 8/12/2010 tọa lạc tại đường Nam Hòa, Phường P , Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 46.84m² giá 665.315.360 đồng.

Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng số S có trách nhiệm trả cho Bà Vòng Nhộc Z số tiền 943.008.640 đồng và tiền lãi phát sinh từ 01/02/2012-22/10/2019 là 984.376.243đồng. Tổng cộng là 1.927.384.883 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi do chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/11/2019, bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn kháng cáo do người đại diện hợp pháp trình bày: Xác nhận Bị đơn có nhận số tiền mua hai căn hộ của nguyên đơn là 943.008.640 đồng (trong đó căn hộ block A nhận 657.425.160đ, căn hộ block B nhận 285.583.480đ) và nguyên đơn đã thanh toán đúng tiến độ như thỏa thuận. Bị đơn chậm bàn giao căn hộ nhưng đến nay căn hộ block A đã xây xong phần thô và thông báo bàn giao cho khách hàng từ giữa tháng 02/2020, đối với căn hộ block B đã xây xong tầng 18, dự kiến đến tháng 10/2020 sẽ bàn giao. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn vì cả hai hợp đồng không có điều khoản được hủy hợp đồng, cũng không thể đơn phương chấm dứt hợp đồng vì không thuộc điều kiện được chấm dứt hợp đồng. Đề nghị nguyên đơn nhận căn hộ block A, bị đơn đồng ý chịu lãi phạt từ ngày chậm giao là 01/02/2012 đến nay theo lãi suất 10%/năm tính trên số tiền đã nhận là 657.425.160đ, căn trừ số tiền nguyên đơn chưa thanh toán đủ cho căn hộ là 281.753.640đ, số lãi phạt còn lại bị đơn sẽ thanh toán ngay cho nguyên đơn. Đối với căn hộ block B, nếu nguyên đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng thì hai bên sẽ thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, bị đơn sẽ trả lại toàn bộ số tiền nguyên đơn đã đóng là 285.583.480đ và trả thêm lãi phạt tương tự như căn hộ block A. Án phí đề nghị tính theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm do người đại diện theo pháp luật của công ty có mặt và đề nghị thương lượng nên bà đồng ý theo phương án hòa giải bị đơn đề nghị.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ và phạt vi phạm.

Tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất thỏa thuận về cách giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy sự thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị sửa bản án sơ thẩm để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại theo quy định tại Khoản 1 và 3 Điều 147, Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận 783.103.760đồng là: 35.324.150đồng.

Nguyên đơn được nhận lại toàn bộ tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí phúc thẩm: Do các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1, 3 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 1885/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân quận B – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

“Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Vòng Nhộc Z .

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số S có trách nhiệm bàn giao cho Bà Vòng Nhộc Z căn hộ A14-04 thuộc dự án Cao Ốc X tọa lạc tại đường Nam Hòa, Phường P , Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích và giá tạm tính là 66.42 m² trị giá 939.178.800đ đồng theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 385/CIC8-HĐMBCH-COX ngày 29/11/2010. Đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số S có trách nhiệm trả ngay cho Bà Vòng Nhộc Z số tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo lãi suất 10%/năm kể từ ngày 01/02/2012 đến ngày 06/05/2020, sau khi cản trừ số tiền mua căn hộ bà Vòng Nhộc Z đến nay chưa thanh toán là 281.753.640đ (Hai trăm tám mươi một triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi đồng), số tiền bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn là 261.522.699đ (Hai trăm sáu mươi một triệu năm trăm hai mươi hai ngàn sáu trăm chín mươi chín đồng).

Việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ được thực hiện khi các căn hộ thuộc block A của tòa nhà Cao Ốc X được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Hai bên đương sự đồng ý hủy bỏ Hợp đồng số 390/CIC8-HĐMBCH-COX ngày 8/12/2010 về việc mua bán căn hộ số B12-07 dự án Cao ốc X, tọa lạc tại đường Nam Hòa, Phường P , Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số S có trách nhiệm trả lại cho Bà Vòng Nhộc Z số tiền gốc đã nhận là 285.583.480đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu năm trăm tám mươi ba ngàn bốn trăm tám mươi đồng) và tiền lãi phát sinh là 235.997.581đ (Hai trăm ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi bảy ngàn năm trăm tám mươi một đồng), tất cả là: 521.581.061đ (Năm trăm hai mươi một triệu năm trăm tám mươi một ngàn không trăm sáu mươi một đồng).

Tổng cộng các khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số S có trách nhiệm trả cho Bà Vòng Nhộc Z là 783.103.760đ (Bảy trăm tám mươi ba triệu một trăm lẻ ba ngàn bảy trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm (07/05/2020) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp

với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất là 10%/năm.

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

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số S phải chịu án phí là 35.324.150đ (Ba mươi lăm triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn một trăm năm mươi đồng) và nộp tại cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Bà Vòng Nhộc Z không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp là 35.362.000đ (Ba mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004832 ngày 21/6/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017180 ngày 15/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận B;
- Các đương sự
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền