

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2022/DS-PT
Ngày 16-5-2022
V/v tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 05/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2022/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần K; địa chỉ trụ sở: Số 26-27, lô I, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tuấn M – Nhân viên Công ty Cổ phần K, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 2, khu phố K1, phường T2, thị xã T3, tỉnh Bình Dương (chết ngày 20/4/2021).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T1: Bà Mai Hoàng O, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ 2, khu phố K1, phường T2, thị xã T3, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Mai Hoàng O: Ông Trần Chí H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 117/10, đường Lê Thị Hồng G, Phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Mai Hoàng O.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Đặng Quốc V trình bày:

Ngày 06/5/2010, Công ty Cổ phần K với ông Đỗ Văn T1 ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 31PM/HĐMB/2010. Theo hợp đồng, ông T1 mua của Công ty Cổ phần K căn hộ số F4-2, tầng 4, lô F, diện tích 49,7m² tại Chung cư P, phường T4, thị xã B, tỉnh Bình Dương với giá là 173.950.000 đồng. Đến ngày 12/11/2011, Công ty Cổ phần K và ông Đỗ Văn T1 ký Phụ lục hợp đồng số 135PM/PLHĐ/2011 về việc thay đổi tiến độ thanh toán thành 02 đợt, trong đó: Đợt 1 là 30% giá trị hợp đồng; đợt 2 là 70% giá trị hợp đồng, trả góp trong 02 năm với mức lãi suất 14%/năm. Nếu quá 45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, ông T1 chưa thanh toán tiền thì Công ty Cổ phần K có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông T1 đã thanh toán cho Công ty Cổ phần K với số tiền là 82.638.088 đồng, số tiền còn lại của hợp đồng ông T1 không thanh toán. Công ty Cổ phần K đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu ông T1 đóng tiền nhưng ông T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Về phía Công ty Cổ phần K, mặc dù ông T1 không thanh toán tiền theo thỏa thuận, nhưng Công ty Cổ phần K vẫn hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho ông T1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 399409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00292 cấp ngày 30/5/2016 do ông Đỗ Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận. Đối với căn hộ F4-2, tầng 4, lô F tại Chung cư P, phường T4, thị xã B, tỉnh Bình Dương, Công ty Cổ phần K chưa tiến hành thủ tục bàn giao cho ông T1, do ông T1 chưa thanh toán đủ tiền. Đồng thời, cho đến nay Công ty Cổ phần K cũng chưa tiến hành thủ tục hóa giá hoặc bán căn hộ số F4-2, tầng 4, lô F như theo thỏa thuận tại các điểm a, mục 2.1 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng số 135PM/PLHĐ/2011.

Do ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền, nên Công ty Cổ phần K khởi kiện yêu cầu như sau:

- Buộc ông Đỗ Văn T1 hoàn trả cho Công ty Cổ phần K căn hộ số F4-2, tầng 4, lô F, Chung cư P, phường T4, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 399409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00292 cấp ngày 30/5/2016 do ông Đỗ Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận.

Đối với số tiền 82.638.088 đồng ông T1 đã thanh toán, Công ty Cổ phần K có yêu cầu như sau: Căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 2.3 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng, các khoản giảm trừ do ông T1 vi phạm hợp đồng gồm:

- Vi phạm hợp đồng: $173.950.000 \text{ đồng} \times 25\% = 43.487.500 \text{ đồng}$.
- Bồi thường chi phí hoạt động hành chính: $173.950.000 \text{ đồng} \times 5\% = 8.697.500 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là 52.185.000 đồng.

Như vậy, số tiền Công ty Cổ phần K đồng ý hoàn trả cho ông T1 là: $82.638.088 \text{ đồng} - 52.185.000 \text{ đồng} = 30.453.088 \text{ đồng}$ và số tiền này Công ty đã hoàn trả đầy đủ cho ông T1 được thể hiện tại Phiếu chi số PC 0185/03/20 ngày 03/03/2020, đến nay hai bên đã thanh lý hợp đồng.

Bị đơn và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Đỗ Văn T1 trình bày:

Ngày 20/4/2021, ông Đỗ Văn T1 là chồng của tôi chết, trong quá trình tố tụng, gia đình tôi hoàn toàn không nhận được bất kỳ văn bản tố tụng và giấy triệu tập, thông báo của Tòa án đối với Công ty Cổ phần K báo cho ông T1 biết về nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ do ông T1 mua căn hộ tại phường T2, thị xã B, tỉnh Bình Dương với số tiền 173.950.000 đồng, ông T1 đã trả cho Công ty được 82.638.088 đồng, Tòa án nhân dân thị xã B xử ngày 05/11/2021 tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ của ông Đỗ Văn T1 nhưng ông T1 là chồng của tôi đã chết vào ngày 20/4/2021, trước ngày 05/11/2021 gây thiệt hại đến quyền lợi của tôi là người thừa kế quyền và nghĩa vụ về tài sản của ông T1 chết để lại. Nên tôi yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án nhân dân thị xã B không xem xét đưa tôi vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ về tài sản là xâm phạm đến quyền lợi của tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 05/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định.

Căn cứ:

- Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 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 khóa 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần K đối với bị đơn ông Đỗ Văn T1;

- Tuyên hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 31PM/HĐMB/2010 ngày 06/5/2010 và Phụ lục hợp đồng số 135PM/PLHĐ/2011 ngày 12/11/2011 được ký kết giữa Công ty Cổ phần K với ông Đỗ Văn T1.

- Buộc Công ty Cổ phần K có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Văn T1 số tiền: 52.185.000 (năm mươi hai triệu, một trăm tám mươi lăm nghìn) đồng.

- Công ty Cổ phần K được quyền sở hữu, sử dụng căn hộ số F4-2, tầng 4, lô F Chung cư P, phường T4, thị xã B, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa số 907, tờ bản đồ số 16, tọa lạc phường T2, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

(Có kèm theo sơ đồ vị trí, diện tích sàn sử dụng).

Kể từ khi Bản có có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần K về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 399409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00292, cấp ngày 30/5/2016 do ông Đỗ Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận.

3. Kiến nghị Cơ quan U thị xã B, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 399409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00292, cấp ngày 30/5/2016 do ông Đỗ Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận đối với căn hộ số F4-2, tầng 4, lô F Chung cư P, phường T4, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 19/11/2021, bà Mai Hoàng O là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Mai Hoàng O là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T1 không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; ông Lê Tuấn M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên Kháng nghị số 01/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/12/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không đưa bà Mai Hoàng O là vợ ông T1 đã chết ngày 20/4/2021 tham gia tố tụng, nên đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và chấp nhận kháng cáo của bà Mai Hoàng O, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Mai Hoàng O là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T1 làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của bà Mai Hoàng O, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 20/4/2021, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty Cổ phần K với bị đơn ông Đỗ Văn T1. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập ông Đỗ Văn T1 để lấy lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định nhưng ông Đỗ Văn T1 vắng mặt không có lý do. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản xác minh lập ngày 21/8/2021 của Công an phường T1 cho biết, hiện nay ông Đỗ Văn T1 không còn sinh sống tại địa phương tổ 2, khu phố K, phường T1, thị xã T3, tỉnh Bình Dương và bỏ đi khỏi nơi cư trú từ tháng 4 năm 2016 cho đến nay để ban hành Thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về việc thụ lý vụ án số 196/2020/DS-ST ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần K với bị đơn ông Đỗ Văn T1.

Ngày 04/10/2021, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thực hiện thủ tục niêm yết công khai Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 04/10/2021 và ngày 05/11/2021 đối với bị đơn ông Đỗ Văn T1 tại nơi cư trú tổ 2 khu phố K, phường T1, thị xã T3, tỉnh Bình Dương hợp lệ. Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm xét xử trong ngày 05/11/2021. Theo trích lục khai tử do bà Mai Hoàng O là vợ ông T1 cung cấp có tại hồ sơ vụ án xác nhận của UBND phường T1, ngày 20/4/2021 ông Đỗ Văn T1 đã chết sau ngày 04/10/2021 là ngày Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Căn cứ khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông T1 đã chết kể từ ngày 20/4/2021, quyền và nghĩa vụ về tài sản của ông T1 thì cần xác định người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 23/11/2021, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lập biên bản làm việc với bà Mai Hoàng O, bà O khai là vợ của ông Đỗ Văn T1, theo Giấy chứng nhận kết hôn số 33, quyền số 01/2001, đăng ký tại UBND phường T1, thị xã T3, tỉnh Bình Dương.

Ngày 01/12/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác nhận đơn kháng cáo của bà Mai Hoàng O và thông báo cho bà Mai Hoàng O nộp tiền tạm ứng phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc cấp sơ không biết ông T1 chết, không đưa người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1 vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Xét thấy, các vi phạm trên không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, chấp nhận kháng cáo của bà Mai Hoàng O; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Việc án sơ thẩm bị hủy có nguyên nhân khách quan, không phải do lỗi của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 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 Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận kháng cáo của bà Mai Hoàng O.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 05/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng phí phúc thẩm cho bà Mai Hoàng O theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0004492 ngày 01/12/2021 của Chi cục T6 thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T6 thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

Bùi Văn Tâm