

Bản án số: 761/2020/DS-PT

Ngày: 11/8/2020

*V/v tranh chấp hợp đồng  
mua bán căn hộ chung cư  
và hợp đồng đặt cọc*

**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:* Ông Lại Huỳnh Tú

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Trần Thị Tuyết Loan

2. Ông Nguyễn Thanh Vân

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 11 tháng 8 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 329/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3267/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7478/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Tập đoàn D

Trụ sở: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Xuân C; Chức vụ: Cán bộ pháp chế Công ty Cổ phần Tập đoàn D (theo văn bản ủy quyền số: 19/2020/UQ-DXG/P.PC ngày 02/01/2020 của Công ty Cổ phần Tập Đoàn D).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ông Ngô Viết Quốc Thanh – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn:** Bà Bùi Thúy Q, sinh năm 1973

Địa chỉ: Chung cư A, đường N, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

**3.1. Bà Huỳnh Thị Hiếu H, sinh năm 1980**

Địa chỉ: Đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H có ông Võ Quang V – Luật sư của Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.2. Ông Trịnh Vinh P, sinh năm 1973**

Địa chỉ: Đường A, khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

(Các đương sự và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự cùng có mặt tại phiên tòa).

*Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị Hiếu H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:**

Vào ngày 19/10/2010, Công ty Cổ phần Tập đoàn D (sau đây gọi tắt là Công ty D) và bà Bùi Thúy Q ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX để mua bán căn hộ số C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc Tam Phú (Sunview 2) có diện tích 70,6 m<sup>2</sup> với số tiền 1.100.481.098 đồng. Theo phương thức thanh toán được quy định tại Điều 4 của hợp đồng thì bà Q phải thanh toán cho Công ty D được chia thành 08 đợt đã bao gồm thuế VAT (thuế giá trị gia tăng). Thực hiện hợp đồng, Công ty D đã bàn giao căn hộ cho bà Q vào ngày 04/7/2011, quản lý, sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên bà Bùi Thúy Q đã liên tục thanh toán trễ hạn với tổng số tiền là 867.341.822 đồng, còn nợ số tiền gốc là 233.139.276 đồng. Qua nhiều lần gửi thư yêu cầu thanh toán, bà Q cố tình chây lỳ không thực hiện nghĩa vụ. Do vậy, Công ty D đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thúy Q phải thanh toán số tiền nợ gốc là 233.139.276 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 5% giá trị hợp đồng tương đương 55.024.055 đồng và tiền lãi tính đến ngày 04/10/2018 số tiền là 132.686.115 đồng, ngoài ra bà Q phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 kể từ khi bản án có hiệu lực cho đến khi bà Q thanh toán hết số tiền nêu trên.

Bà Bùi Thúy Q thừa nhận có ký kết với Công ty D hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 để mua căn hộ số C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc Tam Phú (Sunview 2) có diện tích 70,6 m<sup>2</sup> với giá 1.100.481.098 đồng theo tiến độ được quy định trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Bà không nhớ chính xác đã thanh toán bao nhiêu tiền cho công ty Đất Xanh vì các giấy tờ, hóa đơn chứng từ thanh toán tiền bà đã giao cho bà Huỳnh

Thị Hiếu H. Ngày 25/11/2015, bà Q và chồng là ông Trịnh Vinh P ký hợp đồng đặt cọc số 020237 tại văn phòng công chứng Đông Thành phố để đảm bảo cho việc bán căn hộ số C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc Tam Phú (Sunview 2) cho bà Huỳnh Thị Hiếu H với giá 500.000.000 đồng. Thực tế giá chuyển nhượng là 870.000.000 (tám trăm bảy mươi triệu) đồng, tại biên nhận ngày 19/11/2015 và ngày 25/11/2015 với tình trạng nhà và tình trạng pháp lý và phương thức mua bán tại thời điểm đó. Tổng số tiền bà Q đã nhận của bà H là 780.000.000 đồng, còn lại 90.000.00 đồng. Thực tế hiện nay bà H là người đang quản lý, sử dụng căn hộ từ ngày 29/11/2015 cho đến nay. Bà Bùi Thúy Q không đồng ý Công ty D yêu cầu thanh toán số nợ còn lại của hợp đồng là 233.139.276 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 5% giá trị hợp đồng tương đương 55.024.055 đồng và tiền lãi phát sinh. Bởi vì, bà Q cho rằng kể từ ngày 25/11/2015 đã bàn giao căn hộ cho bà H, đồng nghĩa với việc bà H phải chịu trách nhiệm thanh toán đối với các vấn đề phát sinh, bà Q không còn trách nhiệm. Bị đơn bà Bùi Thúy Q đã yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty D với bà Bùi Thúy Q là vô hiệu bởi các lý do như sau: Đối tượng để giao dịch trong hợp đồng là không hợp pháp do thiếu hồ bơi, diện tích căn hộ và thuế VAT; cung cấp thông tin không trung thực và đã mạo danh chữ ký trong đơn xin gia hạn hợp đồng đã ký vào ngày 07/11/2011.

Vào ngày 19/11/2015, giữa bà Huỳnh Thị Hiếu H và bà Bùi Thúy Q có thỏa thuận với nhau về việc bà Q đồng ý nhận tiền cọc của bà H số tiền là 20.000.000 đồng để bảo đảm cho việc bán căn hộ với giá 870.000.000 đồng. Khi thực hiện giao dịch bà Quỳnh có giao cho bà Hạnh hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX, các phụ lục hợp đồng, biên bản bàn giao nhà, ba hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty D xuất cho bà Q vào các ngày 22/10/2010, ngày 21/02/2011, ngày 31/3/2011. Đến ngày 25/11/2015 bà H và bà Q, ông P tiến hành ký hợp đồng đặt cọc số 020237 tại văn phòng công chứng Đông Thành phố, nội dung để bảo đảm cho việc mua bán căn hộ với giá trị 500.000.000 đồng trên hợp đồng, tuy nhiên giá trị thực là 870.000.000 đồng. Trong ngày 25/11/2015 bà H giao tiếp 760.000.000 đồng cho bà Q, như vậy số tiền còn thiếu là 90.000.000 đồng sẽ giao hết khi hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà H. Ngày 29/11/2015 bà H nhận căn hộ từ bà Q và quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Bên cạnh đó cũng trong ngày 25/11/2015, tại Phòng công chứng Đông Thành phố, bà Q đã ủy quyền cho bà H được thay mặt bà Q liên hệ Công ty D và cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với căn hộ nêu trên. Bà H đã có đơn khởi kiện độc lập về việc yêu cầu bà Bùi Thúy Q phải thanh toán số tiền như yêu cầu khởi kiện cho Công ty D để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/11/2015 cũng như giấy biên nhận ngày 19/11/2015, ngày 25/11/2015. Ngoài ra đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa Công ty D và bà Bùi Thúy Q để hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ cho bà Q để bà Q, ông P tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà Hạnh như đã thỏa thuận giữa các bên.

Bản án sơ thẩm số 468/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã phán quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Bùi Thúy Q phải thanh toán số tiền nợ gốc là 233.139.276 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 5% giá trị hợp đồng tương đương 55.024.055 đồng. Tổng số tiền 288.163.331 đồng. Không chấp nhận phần yêu cầu bị đơn trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX giữa hai bên là vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hiếu H. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/10/2018, Công ty D đã kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày vi phạm đến ngày mở phiên tòa sơ thẩm. Ngày 15/10/2018, bị đơn bà Bùi Thúy Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX giữa hai bên là vô hiệu. Tại bản án phúc thẩm số 249/2019/DS-PT ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX giữa hai bên, nguyên đơn đã đồng ý hủy hợp đồng. Do việc hủy hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty D với bà Bùi Thúy Q dẫn đến phải hủy hợp đồng mua bán giữa bà Q với bà Huỳnh Thị Hiếu H đối với căn hộ nêu trên và giải quyết hậu quả do hủy hợp đồng. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa định giá căn hộ mua bán. Để bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự khi giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại, cần hủy án sơ thẩm, giao lại hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm đã tuyên hủy bản án sơ thẩm số 468/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, giao lại hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thụ lý số 362/2019/TLST-DS ngày 29/5/2019. Sau khi nhận được thông báo thụ lý nguyên đơn đã có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty D với bà Bùi Thúy Q vì bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại điểm d khoản 10.2 và điểm c, khoản 10.3 Điều 10 của hợp đồng;

- Buộc bà Bùi Thúy Q bồi thường 10% của giá trị hợp đồng với số tiền 110.048.110 đồng theo thỏa thuận tại điểm c khoản 10.3 Điều 10 của Hợp đồng, do bà Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán liên tục trong 60 ngày;

- Buộc bà Bùi Thúy Q phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế theo quy định tại Điều 275, khoản 1 Điều 584 và Điều 585 của Bộ luật dân sự năm 2015 do hành vi trái pháp luật, vi phạm hợp đồng của bị đơn gây ra;

- Buộc bà Bùi Thúy Q và các đương sự liên quan bàn giao lại nguyên trạng ban đầu căn hộ số C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc Tam Phú (Sunview 2), phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty D;

- Sau khi nhận bàn giao căn hộ nêu trên, Công ty D sẽ thực hiện thủ tục hoàn trả cho bà Bùi Thúy Q các khoản tiền mà bà Q đã thanh toán cho Công ty D sau khi căn trừ các khoản tiền phạt và bồi thường nêu trên.

Ngay sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án, cũng như trong suốt quá trình tố tụng bị đơn bà Bùi Thúy Q luôn giữ nguyên và nhất quán một quan điểm, cụ thể như sau:

- Rút lại yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty D với bà Q là vô hiệu.

- Yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên không đồng ý trả số tiền nợ gốc còn lại, không đồng ý số tiền phạt và tiền lãi vi phạm mà nguyên đơn đã khởi kiện trước đây. Bị đơn chỉ đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn khi Công ty D xác định lại tổng giá trị của hợp đồng (diện tích căn hộ, thuế VAT ...) theo quy định của pháp luật; phải bàn giao cho bà Q toàn bộ chứng cứ pháp lý mà Công ty D hoàn thành mọi thủ tục pháp lý để tiện ích chung hồ bơi được cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép hoạt động lâu dài và diện tích căn hộ phải đúng thực tế.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hiếu H bị đơn bà Q có ý kiến như sau: Nếu bà H cho rằng chỉ là người đặt cọc căn hộ nói trên chưa phải là người mua, nay do pháp lý căn hộ không đúng như mong muốn thì đề nghị bà H trả lại căn hộ cho bà Q và bà Q sẽ trả lại tiền cọc cho bà H đúng như hợp đồng đã thỏa thuận; Nếu bà H cho rằng mình là người mua, đã biết tình trạng pháp lý của căn hộ theo điều 5 của hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty D, thì bà H phải có trách nhiệm đóng tiếp số tiền còn lại cho nguyên đơn, khi có Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, bà Q sẽ ký hợp đồng mua bán lại cho bà H đúng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, và bà H phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 90.000.000 đồng còn lại cho bà Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hiếu H cho rằng: vợ chồng bà Q, ông P cùng Công ty D hủy hợp đồng mua bán căn hộ là có sự bắt tay với nhau làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, vì bà Hạnh đã thanh toán 90% giá trị căn hộ và đã nhận căn hộ sử dụng ổn định từ năm 2015 cho đến nay. Việc phát sinh tranh chấp giữa Công ty cổ phần tập đoàn D với bà Bùi Thúy Q làm ảnh hưởng trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do vậy, bà Huỳnh Thị Hiếu H đã thay đổi yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng đặt cọc số 020237 lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố ngày 25/11/2015 và các thỏa thuận (giấy biên nhận) ngày 19/11/2015 và ngày 29/11/2015. Yêu cầu Tòa án công nhận bà Huỳnh Thị Hiếu H được làm chủ quyền đối với căn hộ C7-09, tầng 9, chung cư Sunview 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, luật sư Võ Quang V cho rằng: Căn cứ theo quy định tại Điều 154, Điều 184 và Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện về hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc buộc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Vì vậy, căn cứ theo hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty D với bà Q thì thời hạn thanh toán cuối cùng của bà Quỳnh là ngày 30/9/2011. Tuy bà Q trễ hạn mà Công ty

D vẫn không thực hiện quyền của mình theo quy định của pháp luật. Mãi đến năm 2016, Công ty D mới khởi kiện yêu cầu bà Q thanh toán số tiền còn thiếu và đến ngày 27/6/2019 Công ty D mới có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung nội dung và yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010. Như vậy, yêu cầu trên của nguyên đơn đã quá thời hiệu khởi kiện 03 năm kể từ ngày nguyên đơn biết hoặc phải biết quyền và lợi ích bị xâm phạm. Căn cứ theo khoản 3 Điều 150 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì nguyên đơn bị mất quyền khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Vinh P thống nhất với yêu cầu và ý kiến của bà Bùi Thúy Q.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị Q phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế theo quy định tại Điều 275, khoản 1 Điều 584 và Điều 585 của Bộ luật dân sự năm 2015 do hành vi trái pháp luật, vi phạm hợp đồng của bị đơn gây ra. Các yêu cầu còn lại nguyên đơn giữ nguyên. Nguyên đơn xác định theo phụ lục số 04 của hợp đồng 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 thì căn hộ nói trên thuộc vị trí là: Số 8.7 Lầu 8, khối E2 Khu E, chung cư Tam Phú, đường Cây Keo, khu phố 1, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn giữ nguyên việc rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hiếu H giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án công nhận bà H được quyền sở hữu hợp pháp căn hộ nói trên.

- Luật sư Ngô Viết Quốc T cho rằng: Ngày 19/10/2010 Công ty D và bà Bùi Thúy Q có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX, ngày 04/7/2011 Công ty D đã bàn giao nhà cho bà Q thế nhưng đến ngày gần 10 năm bà Q không chịu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là vi phạm nghĩa vụ bên mua, rơi vào sự kiện pháp lý chấp dứt hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận tại Điều 10 của hợp đồng. Công ty D đã ra thông báo yêu cầu thanh toán, nếu không thanh toán sẽ chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng nhưng phía bà Q vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Việc bà Huỳnh Thị Hiếu H căn cứ vào hợp đồng 124/HĐMB-ĐX và bà Hóa đơn VAT do Công ty D xuất cho bà Q vào các ngày 22/10/2010, 21/02/2011 và 31/3/2011 để cho rằng bà Q đã hoàn tất nghĩa vụ trả tiền cho Công ty D, tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mua căn hộ nói trên là có sự nhầm lẫn, việc xuất ba hóa đơn này của Công ty D là theo luật thuế và quyết toán thuế để phù hợp với tình hình tài chính và báo cáo thuế của Công ty D. Nghĩa vụ trả tiền mua nhà của bà H sẽ được Công ty D xác nhận tại các phiếu thu tiền hoặc biên bản làm việc giữa hai bên. Theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng 124/HĐMB-ĐX thì bà Q được quyền chuyển nhượng cho bên thứ ba, nhưng việc chuyển nhượng này phải tuân theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Thị Hiếu H và bà Bùi Thúy Q chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ về sau. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu độc lập của bà H.

- Luật sư Võ Quang V cho rằng: Căn cứ theo quy định của Luật nhà ở năm 2005 và quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 5 của hợp đồng 124/HĐMB-ĐX thì bà Quỳnh đủ điều kiện để chuyển nhượng lại căn hộ cho bà Hạnh. Bà Hạnh đã thanh toán 90% giá trị căn hộ, đã nhận nhà sử dụng ổn định từ năm 2015 cho đến nay. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử Công nhận quyền sở hữu căn hộ nói trên cho bà Huỳnh Thị Hiếu H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức tuyên:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị Q phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế theo quy định tại Điều 275, khoản 1 Điều 584 và Điều 585 của Bộ luật dân sự năm 2015 do hành vi trái pháp luật, vi phạm hợp đồng của bị đơn gây ra.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thúy Q về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty cổ phần tập đoàn D với bà Q là vô hiệu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn Công ty cổ phần Tập đoàn D:

3.1. Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ký ngày 19/10/2010 giữa Công ty cổ phần Tập Đoàn D với bà Bùi Thúy Q. Buộc bà Bùi Thúy Q bồi thường cho Công ty cổ phần Tập Đoàn D số tiền 110.048.110 đồng (10% giá trị hợp đồng bị hủy bỏ).

3.2. Buộc bà Bùi Thúy Q và người trực tiếp quản lý, sử dụng căn hộ bà Huỳnh Thị Hiếu H trả lại cho Công ty cổ phần tập đoàn D căn hộ C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc Tam Phú (Sunview 2) có diện tích 70,6 m<sup>2</sup> (nay số mới là 8.7 Lầu 8, khối E2 Khu E, chung cư Tam Phú, đường Cây Keo, khu phố 1, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn D phải trả lại số tiền đã nhận cho bà Bùi Thúy Q sau khi cản trừ số tiền bồi thường 110.048.110 đồng (10% giá trị của hợp đồng), ngay sau khi nhận lại căn hộ, bà Q được nhận lại số tiền là 757.293.712 đồng.

Kể từ ngày Công ty cổ phần tập đoàn D nhận được căn hộ và khi bà Bùi Thúy Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty cổ phần tập đoàn D không trả lại số tiền nói trên thì hàng tháng Công ty cổ phần tập đoàn D phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hiếu H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc số 020237 lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố ngày 25/11/2015 và các thỏa thuận (giấy biên nhận) ngày 19/11/2015 và ngày 29/11/2015. Yêu cầu Tòa án công nhận bà Huỳnh Thị Hiếu H được làm chủ quyền đối với căn hộ C7-09, tầng 9, chung cư Sunview 2,

phường Tam Phú, quận Thủ Đức (nay số mới là 8.7 Lầu 8, khối E2 Khu E, chung cư Tam Phú, đường Cây Keo, khu phố 1, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

## 5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng buộc bị đơn bà Bùi Thúy Q phải nộp theo quy định. Án phí dân sự có giá ngạch đối với trách nhiệm bồi thường 10% giá trị hợp đồng bị hủy bỏ là 5.502.406 đồng. Tổng số tiền án phí buộc bà Quỳnh phải nộp là 5.702.406 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0038724 ngày 02/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Bùi Thúy Q còn phải nộp thêm số tiền 5.402.406 đồng.

5.2. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn D phải nộp tiền án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ tài sản trả lại cho bị đơn là 34.291.748 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.803.000 đồng, do Công ty cổ phần tập đoàn D nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008173 ngày 29/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần tập đoàn D còn phải nộp thêm số tiền 22.488.748 đồng.

5.3. Buộc bà Huỳnh Thị Hiếu H phải chịu án phí không có giá ngạch 200.000 đồng đối với toàn bộ yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng mà bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008583 ngày 26/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Huỳnh Thị Hiếu H đã nộp đủ án phí.

6. Buộc bà Bùi Thúy Q trả cho Công ty cổ phần tập đoàn D số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tổng số tiền 5.000.000 đồng.

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

Ngày 27 tháng 4 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Huỳnh Thị Hiếu H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

## **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bà H trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Theo quy định tại khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 có quy định: “Trước khi bên A gửi thông báo làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ. Bên B có quyền chuyển nhượng căn hộ của mình cho bên thứ 3 sau khi thực hiện ít nhất 01 lần thanh toán (30% giá trị hợp đồng). Theo đó; vợ chồng bà Q chuyển nhượng căn hộ cho bà là phù hợp vì bà Quỳnh đã thanh toán cho Công ty D gần 90% giá trị căn hộ.



Tại thời điểm mua căn hộ của bà Q thì có đầy đủ hồ sơ, giấy tờ mua bán mà Luật Nhà ở quy định: Cụ thể có 03 hóa đơn giá trị gia tăng do Công ty D xuất cho bà Quỳnh, có biên bản bàn giao căn hộ và căn hộ không bị tranh chấp.

Mặc dù căn hộ nêu trên bà Q được Công ty D bàn giao vào ngày 04/7/2011 và bà Q đã bàn giao căn hộ cho bà sử dụng từ năm 2015 nhưng đến thời điểm bà với bà Q ký hợp đồng đặt cọc thì vẫn chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, căn cứ theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 thì căn hộ nêu trên đủ điều kiện được chuyển nhượng.

Nhận thấy căn hộ đủ điều kiện chuyển nhượng nên bà với vợ chồng bà Q mới tiến hành đặt cọc mua và thanh toán khoảng 90% giá trị căn hộ. Hợp đồng đặt cọc này là 01 giao dịch dân sự tuân thủ đúng quy định tại Điều 121, Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005.

Bà là người ngay tình trong việc mua bán căn hộ và tuân thủ đúng các điều kiện, bà không liên quan và không có lỗi trong việc chưa thanh toán số tiền còn lại là giữa bà Q với Công ty D.

Do đó, bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà, cụ thể:

Công nhận hợp đồng đặt cọc số 020237 ngày 25/11/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Thành phố và các thỏa thuận (Giấy biên nhận ngày 19/11/2015 và ngày 25/11/2015) có hiệu lực pháp luật.

Bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ nêu trên.

Bà đồng ý trả cho bà Q số tiền 90.000.000 đồng còn lại sau khi bà được cấp giấy chứng nhận đối với căn hộ trên.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty D với bà Bùi Thúy Q.

Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà về việc công nhận hợp đồng đặt cọc số 020237 ngày 25/11/2015 thì yêu cầu ông Phước, bà Q phải trả lại cho bà số tiền đã nhận là 780.000.000 đồng, còn việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông P, bà Q vi phạm hợp đồng bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Sau khi nhận đủ tiền từ ông P, bà Q bà sẽ trả lại căn hộ cho Công ty D.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán 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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày

23/4/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức theo nội dung bản phát biểu tại Tòa ngày 11/8/2020.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của bà H trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Công ty D khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 với bà Bùi Thúy Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hiếu H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc số 020237 ngày 25/11/2015 giữa bà với bà Bùi Thúy Q, ông Trịnh Vinh P. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” là chưa đầy đủ, quan hệ tranh chấp được xác định là “Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và hợp đồng đặt cọc”.

Về nội dung kháng cáo của bà H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Vào ngày 19/10/2010, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc D (ngày 21/6/2018 đổi tên là Công ty Cổ phần Tập đoàn D) với bà Bùi Thúy Q ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX để mua bán căn hộ số C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc Tam Phú (Sunview 2) có diện tích 70,6 m<sup>2</sup> (Số mới là 8.7 Lầu 8, khối E2 Khu E, chung cư Tam Phú, đường Cây Keo, khu phố 1, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền 1.100.481.098 đồng, phương thức thanh toán theo tiến độ được quy định tại Điều 4 của hợp đồng và các phụ lục hợp đồng. Ngày 11/5/2011, hai bên ký biên bản thỏa thuận về gia hạn thời hạn giao nhà và thanh toán tiền mua nhà. Xét thấy, hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010, các phụ lục hợp đồng và biên bản thỏa thuận ngày 11/5/2011 giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của Luật nhà ở năm 2005 nên phát sinh hiệu lực và trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện. Công ty Đất Xanh đã bàn giao căn hộ cho bà Q từ ngày 04/7/2011 nhưng đến nay bà Bùi Thúy Q chỉ thanh toán cho Công ty D tiền mua căn hộ là 867.341.822 đồng, còn nợ số tiền mua nhà 233.139.276 đồng, bà Quỳnh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên mua theo quy định tại điểm d mục 10.2 của Hợp đồng số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng là có cơ sở. Ngoài ra, Tòa cấp sơ thẩm còn xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng giữa nguyên đơn với bị đơn.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm; vợ chồng ông P, bà Q xác nhận căn hộ C7-09 mua của Công ty D là tài sản chung của ông bà trong thời kỳ hôn nhân, ông Phước ủy quyền cho bà Q thực hiện toàn bộ các thủ tục giấy tờ mua bán với Công ty D. Do đó, khi xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng

mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010, cấp sơ thẩm không tuyên ông P, bà cùng có quyền lợi, nghĩa vụ là thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu độc lập của bà H về việc đề nghị Tòa án công nhận cho bà được quyền sở hữu căn hộ C7-09, tầng 9, chung cư Sunview 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức theo Hợp đồng đặt cọc số 020237 lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố ngày 25/11/2015. Thấy: Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ số tiền các bên giao nhận mục đích chỉ là để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C7-09 giữa bà Huỳnh Thị Hiếu H với bà Bùi Thúy Q, ông Trịnh Vinh P, nội dung hợp đồng đặt cọc còn thể hiện các bên sẽ ký kết hợp đồng mua bán nhà sau khi bên bán (bà Q, ông P) hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Do đó, các bên chưa thực hiện thủ tục mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật nên yêu cầu của bà Hạnh về việc đề nghị Tòa án công nhận căn hộ C7-09, tầng 9, chung cư Sunview 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức thuộc sở hữu của bà là không có cơ sở. Việc chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa bà Bùi Thúy Q với Công ty D sẽ làm cho hợp đồng đặt cọc số 020237 ngày 25/11/2015 giữa bà Hạnh với bà Quỳnh và ông P không thực hiện được, dẫn đến phải hủy bỏ vì đối tượng của hợp đồng không thực hiện được. Trong trường hợp này việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là do lỗi hoàn toàn của bà Q, ông P bởi lẽ bà H đã thanh toán gần 90% giá trị căn hộ và đã nhận nhà sử dụng từ năm 2015 đến nay, khi các bên giao dịch bà Q có giao cho bà H hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 124/HĐMB-ĐX, các phụ lục hợp đồng, biên bản bàn giao nhà, 03 hóa đơn giá trị gia tăng của công ty Đất Xanh xuất cho bà Quỳnh vào các ngày 22/10/2010, ngày 21/02/2011, ngày 31/3/2011 với số tiền 1.100.481.098 đồng, điều đó đã làm cho bà H lầm tưởng là phía bà Q, ông P đã thanh toán đủ tiền mua bán căn hộ cho Công ty D nên mới đồng ý thực hiện giao dịch. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q, ông P nại rằng ông bà đã thông báo rõ cho bà H biết về số tiền còn nợ Công ty D là 233.139.276 đồng theo đơn xin gia hạn thanh toán ngày 12/5/2015 do bà Quỳnh viết. Tuy nhiên, không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà Q, ông P thông báo cho bà H biết về thông tin này. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H đã được Tòa án phân tích, giải thích hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng bà H không yêu cầu giải quyết, cấp sơ thẩm buộc bà Q, bà H trả lại căn hộ cho Công ty D nhưng không buộc bà Q, ông P trả lại số tiền đã nhận của bà H là chưa chính xác. Lẽ ra, Tòa cấp sơ thẩm phải buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu bà H không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ thì sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác nếu thời hạn khởi kiện vẫn còn. Cụ thể, tại Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H đã được Tòa án phân tích, giải thích hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng bà H không có ý kiến. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đề nghị trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà về việc công nhận hợp đồng đặt cọc số 020237 ngày 25/11/2015 thì yêu cầu ông Phước, bà Q phải trả lại cho bà số tiền đã nhận là 780.000.000 đồng cùng với thời điểm bà trả lại căn hộ cho Công ty D, còn việc yêu

cầu bồi thường thiệt hại do ông P, bà Q vi phạm hợp đồng bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Tại Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác....”.

Do đó, bà H yêu cầu bà Q, ông P có nghĩa vụ hoàn trả cho bà số tiền 780.000.000 đồng cùng với thời điểm bà H trả lại căn hộ C7-09 cho Công ty D là có cơ sở.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Bà Bùi Thúy Q chịu 200.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận và chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với trách nhiệm bồi thường 10% giá trị hợp đồng bị hủy bỏ là 5.502.406 đồng, án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hạnh (780.000.000 đồng) là 35.200.000 đồng. Tổng số tiền án phí bà Q chịu là 40.902.406 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0038724 ngày 02/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Bùi Thúy Q còn phải nộp thêm số tiền 40.602.406 đồng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn D chịu án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ tài sản trả lại cho bị đơn là 34.291.748 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.803.000 đồng, do Công ty Cổ phần Tập đoàn D nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008173 ngày 29/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh còn phải nộp thêm số tiền 22.488.748 đồng.

Bà Huỳnh Thị Hiếu H chịu 200.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng mà bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008583 ngày 26/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Huỳnh Thị Hiếu Hạnh đã nộp đủ án phí.

Bà Bùi Thúy Q trả cho Công ty cổ phần tập đoàn D tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;  
Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;  
Căn cứ Điều 418, Điều 422 Điều 423, Điều 427 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;  
Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;  
Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Thị Hiếu H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Tập đoàn D về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị Q phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế theo quy định tại Điều 275, khoản 1 Điều 584 và Điều 585 của Bộ luật dân sự năm 2015 do hành vi trái pháp luật, vi phạm hợp đồng của bị đơn gây ra.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Bùi Thúy Quỳnh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ngày 19/10/2010 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn D với bà Q là vô hiệu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Tập đoàn D:

3.1. Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 124/HĐMB-ĐX ký ngày 19/10/2010 giữa Công ty cổ phần Tập Đoàn D với bà Bùi Thúy Q. Buộc bà Bùi Thúy Q bồi thường cho Công ty cổ phần Tập Đoàn D số tiền 110.048.110 đồng (10% giá trị hợp đồng bị hủy bỏ).

3.2. Bà Bùi Thúy Q, ông Trịnh Vinh P, bà Huỳnh Thị Hiếu H trả lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn D căn hộ C7-09, tầng 9 thuộc dự án cao ốc Tam Phú (Sunview 2) có diện tích 70,6 m<sup>2</sup> (số mới là 8.7 Lầu 8, khối E2 Khu E, chung cư Tam Phú, đường Cây Keo, khu phố 1, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Công ty Cổ phần tập đoàn D phải trả lại số tiền đã nhận cho bà Bùi Thúy Q, ông Trịnh Vinh P sau khi trừ số tiền bồi thường 110.048.110 đồng (10% giá trị của hợp đồng) là 757.293.712 đồng.

4. Bác yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hiếu H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc số 020237 lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố ngày 25/11/2015 và các thỏa thuận (giấy biên nhận) ngày 19/11/2015 và ngày 29/11/2015. Yêu cầu Tòa án công nhận bà Huỳnh Thị Hiếu H được làm chủ quyền

đối với căn hộ C7-09, tầng 9, chung cư Sunview 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức (nay số mới là 8.7 Lầu 8, khối E2 Khu E, chung cư Tam Phú, đường Cây Keo, khu phố 1, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Bùi Thúy Q, ông Trịnh Vinh P trả lại cho bà Huỳnh Thị Hiếu H số tiền 780.000.000 đồng.

Việc hoàn trả nhà và hoàn trả tiền giữa Công ty Cổ phần Tập Đoàn D với bà Bùi Thúy Q, ông Trịnh Vinh P, bà Huỳnh Thị Hiếu H được thực hiện cùng một thời điểm.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

#### 5. Về án phí, chi phí tố tụng:

##### 5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1.1. Bà Bùi Thúy Q chịu 40.902.406 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0038724 ngày 02/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Bùi Thúy Q còn phải nộp thêm số tiền 40.602.406 đồng.

5.1.2. Công ty Cổ phần Tập đoàn D chịu 34.291.748 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.803.000 đồng do Công ty D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008173 ngày 29/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Tập đoàn D còn phải nộp thêm số tiền 22.488.748 đồng.

5.1.3. Bà Huỳnh Thị Hiếu H chịu 200.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng do bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008583 ngày 26/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã nộp đủ án phí.

5.1.4. Bà Bùi Thúy Q trả cho Công ty cổ phần tập đoàn D tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Hiếu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0056908 ngày 04/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, 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 2008 (đã được 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận:***

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

**Lại Huỳnh Tú**