

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 174/2021/DS-PT

Ngày: 23/02/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng  
mua bán căn hộ

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

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

***Các Thẩm phán:***

1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương
2. Ông Nguyễn Minh Quang

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:*** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 699/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1308/2021/QĐ-PT ngày 27/01/2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1971

Địa chỉ: đường A, phường C, quận TX, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lý Mỹ Y, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, Phường K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

***Bị đơn:*** **Công ty Cổ phần B**

Trụ sở: đường D, phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức M - Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: đường F, Phường G, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần B.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Tại Đơn khởi kiện ngày 19/3/2018 nguyên đơn ông Trần Văn T có bà Lý Mỹ Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 07/3/2012, ông T và Công ty Cổ phần B (sau đây gọi tắt là Công ty) ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH để mua căn hộ loại D1, Tầng Z, Tòa nhà B, diện tích 94,82m<sup>2</sup> thuộc dự án căn hộ chung cư cao tầng PL, địa chỉ: Ấp 3, phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị căn hộ theo thỏa thuận tại hợp đồng là: 1.564.530.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán cho Công ty số tiền 782.265.000 đồng, cụ thể:

- Ngày 14/3/2012, thanh toán 30% giá trị hợp đồng tương đương 469.359.000 đồng.

- Ngày 01/8/2012, thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương 312.906.000 đồng.

Theo Điều 6 của hợp đồng, Công ty có nghĩa vụ bàn giao nhà vào quý IV năm 2012, tức chậm nhất là ngày 31/12/2012. Tuy nhiên, do dự án bị ngừng thi công liên tiếp nhiều năm nên cho đến nay, công ty vẫn chưa bàn giao căn hộ nêu trên cho ông Tuấn. Theo Thông báo số 75/TB/CÔNG TY ngày 14/3/2016 về việc thông báo thanh toán nợ quá hạn tiền mua căn hộ chung cư, Công ty đề nghị ông T phải tiếp tục thanh toán đến 70% giá trị hợp đồng trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Đặc biệt, văn bản còn khẳng định ông T đang vi phạm hợp đồng thanh toán mà không hề tổ chức cuộc họp với khách hàng để nêu rõ tiến độ thực hiện dự án. Công ty đã có Thông báo số 119/TB-CÔNG TY ngày 29/3/2016 gửi cho ông T về việc thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ PL với ông T do ông T không thực hiện thanh toán theo Thông báo số 75/TB/CÔNG TY ngày 14/3/2016. Chưa dừng lại ở đó, Công ty tiếp tục gửi Thông báo số 248/TB/CÔNG TY ngày 26/04/2016 cho ông T về việc ông T vi phạm hợp đồng, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 3 theo lịch thanh toán tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán và đơn phương thanh lý hợp đồng bán căn hộ chung cư dự án nêu trên với ông T. Đồng thời, kể từ ngày 06/04/2016, Công ty có quyền định đoạt căn hộ tại hợp đồng mua bán nêu trên và phạt ông T 5% giá trị Hợp đồng theo Điều 13 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty đã tự đưa ra lịch thanh toán 03 đợt vào tháng 12/2016, tháng 01/2017 và tháng 02/2017 để hoàn trả 50% giá trị hợp đồng mà ông T đã thanh toán sau khi trừ đi tiền phạt 5% giá trị hợp đồng.

Ông T đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu xác định thời gian bàn giao căn hộ cụ thể nhưng phía công ty vẫn không thể khắc phục và bàn giao căn hộ cho ông T. Ông T xác định số tiền dùng để thanh toán mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của ông Tuấn, không liên quan gì đến vợ ông T là bà Phạm Thị Kim L và bà L cũng đã có văn bản cam kết khoản tiền này là tài sản riêng của ông T. Theo ông T, việc bị đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với lý do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán và phạt ông T 5% giá trị hợp đồng là hoàn toàn không có căn cứ, bởi lẽ:

- Đối chiếu với hợp đồng, việc ông T đóng tiền là đóng theo tiến độ dự án, với số tiền đã đóng tính đến ngày 01/8/2012 đạt 50% giá trị hợp đồng, nhưng bị

đơn không triển khai gì, dự án bỏ hoang và đến thời điểm năm 2016, bị đơn cũng không thông báo cho nguyên đơn biết tiến độ thực hiện dự án tiếp theo là như thế nào nhưng vẫn tiếp tục thu tiền là hết sức vô lý.

- Việc dự án bị bỏ hoang, không thể đảm bảo tiến độ đã cam kết trong nhiều năm từ năm 2012 đến nay là lỗi của bị đơn, không phải do lỗi khách quan hay bất khả kháng như bị đơn đã viện dẫn lý do là khách hàng nộp tiền chậm tiến độ. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH ngày 07/3/2012 ký giữa ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần B do bên bán đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng.

2. Buộc Công ty Cổ phần B phải hoàn trả cho ông T số tiền đã thanh toán là 782.265.000 đồng và tiền lãi trên số tiền đã thanh toán tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ từ ngày 01/01/2013 đến ngày xét xử, theo mức lãi suất cơ bản.

*Bị đơn Công ty Cổ phần B có ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày như sau:*

Ngày 07/3/2012, Công ty Cổ phần B (CÔNG TY) đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-Q2-PVSH tại dự án PL với ông Trần Văn T, hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Theo Điều 4 của hợp đồng, ông T phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính đợt 3 với số tiền là 312.906.000 đồng tương đương với 20% giá trị hợp đồng trong tháng 12/2012. Tuy nhiên, cho đến trước ngày Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng, ngày 26/4/2016 ông T vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký cho dù Công ty đã rất nhiều lần gửi thông báo và thiện chí hợp tác. Như vậy, căn cứ theo các điều khoản của hợp đồng mua bán căn hộ đã ký thì ông T là bên vi phạm hợp đồng trước. Ông T viện dẫn lý do Công ty chậm bàn giao căn hộ theo khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng số 38/HĐBCC-Q2-PVSH ký ngày 07/3/2012 là không đúng. Vì theo điều khoản này thì thời điểm bàn giao căn hộ vào Quý IV/2012 chỉ là thời gian dự kiến. Mặt khác, chính việc không thực hiện đóng tiền theo tiến độ nghĩa vụ tài chính của các khách hàng trong đó có ông T là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc dự án chậm tiến độ do không đủ nguồn lực tài chính. Công ty xác nhận ông T đã thanh toán cho công ty 02 đợt với tổng số tiền 782.265.000 đồng đúng theo trình bày của đại diện nguyên đơn. Tuy nhiên, do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty có đủ cơ sở để chấm dứt Hợp đồng số 38/HĐBCC-Q2-PVSH ký ngày 07/3/2012 theo Thông báo số 248/TB/ PVCLAND ngày 26/4/2016. Công ty Cổ phần B không chấp nhận yêu cầu của ông T và không có yêu cầu phản tố.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn T:

1.1. Hủy Hợp đồng số 38/HĐBCC-Q2-PVSH ký ngày 07/3/2012 giữa ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần B.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần B trả cho ông Trần Văn T tổng số tiền: 1.325.243.309 (một tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, ba trăm lẻ chín) đồng, bao gồm: Tiền gốc: 782.265.000 (bảy trăm tám mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng và tiền lãi: 542.977.638 (năm trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi tám) đồng.

Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án 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 bên 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 09 tháng 11 năm 2020, bị đơn Công ty Cổ phần B kháng cáo một phần đối với bản án số 49/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn T có bà Lý Mỹ Y đại diện theo ủy quyền vắng mặt không lý do.

Bị đơn Công ty Cổ phần B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần B phải trả lãi số tiền 542.977.638 đồng.

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

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về hình thức và tổ tụng:

[1.1] Về hình thức: Ngày 09 tháng 11 năm 2020, bị đơn Công ty Cổ phần B có Đơn kháng cáo trong hạn luật định hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về tổ tụng: Bà Lý Mỹ Y đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH ngày 07/3/2012 được ký kết giữa ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần B để mua căn hộ có ký hiệu D1, Tầng 19, Tòa nhà B, diện tích 94,82m<sup>2</sup> có giá trị là 1.564.530.000 đồng thuộc dự án căn hộ chung cư cao tầng PL của chủ đầu tư Công ty Cổ phần B.

Theo Điều 4 của Hợp đồng quy định về phương thức thanh toán và lịch thanh toán, ngày 14/3/2012, ông T đã thanh toán cho Công ty Cổ phần B số tiền 469.359.000 đồng, tương ứng với 30% tổng giá trị hợp đồng; ngày 01/8/2012, ông T tiếp tục thanh toán 312.906.000 đồng, tương ứng 20% giá trị hợp đồng. Như vậy, phương thức thanh toán là theo thời gian của hợp đồng và ông T đã thanh toán số tiền 782.265.000 đồng tương đương 50% giá trị căn hộ theo đúng cam kết theo Hợp đồng.

Theo Điều 6.1.1 của Hợp đồng mua bán thì Công ty Cổ phần B có nghĩa vụ bàn giao nhà vào quý IV năm 2012 cho ông Trần Văn T. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian từ năm 2012 đến năm 2016 Công ty Cổ phần B không xuất trình được chứng cứ để chứng minh sau khi nhận 50% số tiền của ông Túng trước thì Công ty đã tiếp tục triển khai thi công nhà ở hình thành trong tương lai như thế nào. Do đó, Công ty Cổ phần B đã vi phạm nghĩa vụ của chủ đầu tư.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T về việc hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 38/HĐBCC-PVSH và buộc Công ty Cổ phần B hoàn trả số tiền 782.265.000 đồng cho ông T là có cơ sở.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông Trần Văn T buộc Công ty Cổ phần B thanh toán tiền lãi trên số tiền đã thanh toán tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ từ ngày 01/01/2013 đến ngày xét xử theo mức lãi suất cơ bản. Xét thấy, bị đơn đã vi phạm các nghĩa vụ đối với việc thực hiện tiến độ dự án nhà ở hình thành trong tương lai, vì vậy bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ thời điểm 01/01/2013 đến 16/9/2020 theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước là 9%/năm là có lợi cho bị đơn, không trái quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định 153, khoản 4 Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T buộc Công ty Cổ phần B phải trả tiền là 542.977.638 đồng là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần B là không có cơ sở để được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên Công ty Cổ phần B phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần B.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn T:

1.1. Hủy Hợp đồng số 38/HĐBCC-Q2-PVSH ký ngày 07/3/2012 giữa ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần B.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần B trả cho ông Trần Văn T tổng số tiền: 1.325.243.309 (một tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, ba trăm lẻ chín) đồng, bao gồm: Tiền gốc: 782.265.000 (Bảy trăm tám mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng và tiền lãi: 542.977.638 (Năm trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi tám) đồng.

Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc thanh toán các khoản tiền nêu trên; thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 51.757.299 (Năm mươi một triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, hai trăm chín mươi chín) đồng, Công ty Cổ phần B phải chịu. Công ty Cổ phần B chưa nộp tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.294.552 (Hai mươi tám triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm năm mươi hai) đồng theo Biên lai số AA/2017/0016480 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần B phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028173 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

**Nơi nhận:**

**THẨM**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Thị Kim Quy**