

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HCM**

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

Bản án số: 106/2015/DS-PT

Ngày: 21/01/2015

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 HCM
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: 1. Bà **Đỗ Thị Thu H**
Các thẩm phán: 2. Bà **Phạm Thị T**
3. Bà **Nguyễn Đức H**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Diệp Lê Quỳnh A** - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố HCM.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM: Bà **Nguyễn Thị Ngọc T** - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 14 và 21 tháng 01 năm 2015 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố HCM xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 457/2014/DSPT, ngày 15/08/2014; về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2014/DSST ngày 29/4/2014 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố HCM bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3796/2014/QĐ-PT ngày 15/12/2014 giữa:

Nguyên đơn:

Bà **ND Trần Thị Châu Nga**; sinh năm 1974.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Châu Giang; sinh năm 1972. (có mặt)

Cùng địa chỉ: 18/7 NTN, Phường X, Quận Y, Thành phố HCM.

Bị đơn:

BD Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi

Địa chỉ: 11 Bis NGT, Phường Z Quận Y, Thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trần Hùng; sinh năm 1984 - Chuyên viên, (có mặt)

Địa chỉ: 421A NTĐ, phường CL, Quận T, Thành phố HCM.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **LQ Nguyễn Minh Nhân**; sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tô 1B, ấp 6A, xã BM, huyện CC, Thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Châu Giang; sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: 18/7 NTN, Phường X, Quận Y, Thành phố HCM.

2. LQ_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành.

Địa chỉ: 70 AD, phường YP, quận TH, thành phố HN.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Tùng - Phó Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land, chi nhánh LQ_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành, (xin vắng mặt)

3. LQ_Ngân hàng thương mại cổ phần Liên Hợp.

Địa chỉ: 2A NTMK, phường ĐK, Quận M, Thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Tân; sinh năm 1976 - Trưởng phòng khách hàng, (có mặt)

Địa chỉ: 125/7 Đường 13, Phường 4, Quận N, Thành phố HCM.

4. LQ_Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh- Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh. (gọi tắt là LQ_PHM)

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, PH, xã MT, huyện TL, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Doãn Luyện - Tổng giám đốc. (vắng mặt)

5. LQ_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu.

Địa chỉ: 08 PNT, Phường 6, Quận Y, Thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Phương - Phó Tổng giám đốc. (xin vắng mặt)

NHẬN THẤY

Nguyên đơn - Bà NĐ_Trần Thị Châu Nga có bà Trần Thị Châu Giang là đại diện trình bày:

Ngày 10/3/2010, bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - chi nhánh BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi có ký Hợp đồng số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL về việc bán căn hộ số 1106, loại D1, tầng 11, tòa nhà khối B chung cư Petro VietNam Landmark tại ấp 3, phường An Phú, Quận T, có tổng diện tích sàn là 94,82 m², giá trị Hợp đồng là 2.224.447.200 (Hai tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm) đồng, phương thức thanh toán là ngay khi ký Hợp đồng, bên mua giao cho bên bán 30% giá trị Hợp đồng, Quý II/2010 giao tiếp 30%, Quý IV/2010 giao tiếp 20%, Quý I/2011 giao tiếp 10%, còn 10% sẽ giao nốt khi bên bán bàn giao căn hộ. Việc bàn giao nhà được dự kiến vào Quý IV/2011.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ngày 15/11/2010 các bên ký tiếp Phụ lục số 02, thỏa thuận lại mức giá của Hợp đồng là 2.026.048.145 (Hai tỷ không trăm hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn một trăm bốn mươi lăm) đồng và Phụ lục số 03 ký ngày 18/10/2011 điều chỉnh mức giá Hợp đồng là 1.924.745.737 (Một tỷ chín trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi bảy) đồng.

Tính đến ngày 19/10/2011, bà NĐ_Nga đã thanh toán cho bên bán số tiền 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng, tương đương với 95% hợp đồng. Tuy nhiên từ đó cho đến nay bà NĐ_Nga vẫn chưa được giao nhà như hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.

Bà ND_Nga đã nhiều lần liên hệ với bên bán để yêu cầu giải quyết nhưng phía bên bán không có thiện chí giải quyết và không ấn định được thời hạn giao nhà. Ngày 30/8/2012, bà ND_Nga mới nhận được văn bản của bên bán nêu rõ thời hạn giao nhà là Quý I/2013. Ngày 09/9/2012, bà ND_Nga đã gửi văn bản cho bên bán không chấp nhận thời hạn bàn giao căn hộ vào Quý I/2013 và đề nghị thanh lý Hợp đồng.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên vì lý do bên bán đã vi phạm Hợp đồng, vi phạm cam kết thời gian bàn giao nhà. Đồng thời, đề nghị Tòa án buộc bên bán phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng và yêu cầu tính tiền bồi thường thiệt hại theo lãi suất 09%/năm tính từ ngày 31/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 28 tháng.

Bị đơn - BD_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có ông Lý Trung Thành và ông Nguyễn Văn Đàm đại diện trình bày:

Bị đơn xác nhận như lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận giao kết Hợp đồng mua bán nhà là chính xác. Về nguyên nhân chính dẫn đến chậm tiến độ là vì Chính phủ đã có chủ trương thắt chặt tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, dẫn đến các nhà thầu thực hiện xây dựng dự án đã gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ ngân hàng. Mặt khác, do thị trường bất động sản đóng băng, việc bán hàng và thu tiền của khách hàng là rất khó khăn, những trường hợp thực hiện đóng tiền đúng thỏa thuận không nhiều, dẫn đến chủ đầu tư cũng phần nào gặp khó khăn về tài chính. Cho đến nay công ty đã và đang tập trung mọi nguồn lực để thúc đẩy nhà thầu mới hoàn thành dự án sớm. Dự kiến khoảng Quý I năm 2014 sẽ hoàn thiện bàn giao cho khách hàng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, phía công ty không thể thực hiện được vì căn cứ theo Hợp đồng các bên đã ký không có bất cứ điều khoản và thỏa thuận nào liên quan đến việc bồi thường của bên bán cho bên mua, do vậy các yêu cầu của bà ND_Nga, công ty không chấp nhận và không có nghĩa vụ phải thực hiện. Công ty mong muốn bà ND_Trần Thị Châu Nga tiếp tục thực hiện Hợp đồng đã ký.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông LQ_Nguyễn Minh Nhân đồng ý và thống nhất với nội dung khởi kiện của bà ND_Nga.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - LQ_Ngân hàng TMCP Liên Hợp có ông Nguyễn Minh Tân đại diện trình bày: Nếu bà ND_Trần Thị Châu Nga tiếp tục Hợp đồng mua bán căn hộ, sẽ tiếp tục thanh toán cho BD_Công ty Thành Lợi số tiền 5% giá trị Hợp đồng, tương ứng số tiền là 96.193.287 (Chín mươi sáu triệu một trăm chín mươi ba nghìn hai trăm tám mươi bảy) đồng qua tài khoản của BD_Công ty Thành Lợi tại LQ_Ngân hàng TMCP Liên Hợp chi nhánh Thành phố HCM. Nếu bà ND_Trần Thị Châu Nga đề nghị hủy Hợp đồng mua bán căn hộ, ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên căn hộ thuộc tài sản BD_Công ty Thành Lợi đã thế chấp cho LQ_Ngân hàng TMCP Liên Hợp theo phần 02 của Hợp đồng thế chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - LQ_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành có ông Nguyễn Đức Tùng đại diện trình bày: Nếu khách hàng muốn

Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.

hủy Hợp đồng thì phải căn cứ vào điều khoản trong Hợp đồng là chờ đến khi căn hộ bán được cho người khác thì chủ đầu tư mới hoàn trả tiền cho khách hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – LQ_Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh - Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty có ông Vũ Văn Thành làm Giám đốc trình bày: Căn cứ Hợp đồng dịch vụ số 01/2009/HDDV ngày 09/9/2009 thì LQ_công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh - Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 180/HĐBCC-Q2- S.PVPL với bà NĐ_Trần Thị Châu Nga. Tuy nhiên LQ_Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh- Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty đã bàn giao cho BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi nên không còn trách nhiệm và nghĩa vụ đối với Hợp đồng số 180/HBBCC-Q2-S.PVPL. Việc tranh chấp trên không liên quan gì tới công ty.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - LQ_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu xin vắng mặt vì lý do BDD_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi làm chủ đầu tư dự án “Khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, thành phố HCM” thay thế LQ_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu kể từ ngày 06/8/2009, LQ_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu không còn là chủ đầu tư của dự án nên không liên quan tới tranh chấp trên.

Tại bản án sơ thẩm số 10/2014/DSST ngày 29/4/2014 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố HCM đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông LQ_Nguyễn Minh Nhân.

Hủy Hợp đồng số 180/HĐMBCC-Q2-S.PVPL ngày 10/3/2010 giữa bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - Chi nhánh BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi.

Hủy phụ lục 02 ngày 28/10/2016 giữa bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - Chi nhánh BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi.

Hủy Phụ lục 03 ngày 28/12/2011 giữa bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và BĐ_Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Thành Lợi ủy quyền cho Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land - chi nhánh LQ_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành.

Buộc BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có trách nhiệm thanh toán cho bà NĐ_Trần Thị Châu Nga số tiền là 2.212.493.986 (Hai tỷ hai trăm mười hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn chín trăm tám mươi sáu) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực thi hành.

Các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.

Ngày 08/5/2014, BD_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn - Bà ND_Trần Thị Châu Nga có bà Trần Thị Châu Giang đại diện ủy quyền yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - BD_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có ông Võ Trần Hùng đại diện theo ủy quyền yêu cầu hủy án sơ thẩm, không chấp nhận bồi thường Hợp đồng và không đồng ý hủy Hợp đồng vì theo thỏa thuận trong Hợp đồng số 180 ngày 10/3/2010 ký giữa hai bên không có điều khoản quy định về việc bồi thường Hợp đồng cũng như chấm dứt Hợp đồng; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại việc Tòa cấp sơ thẩm xác định tư cách bị đơn đối với BD_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi là không chính xác vì công ty không trực tiếp ký Hợp đồng với bà ND_Nga.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - LQ_Ngân hàng thương mại cổ phần Liên Hợp có ông Nguyễn Minh Tấn đại diện trình bày: Đồng ý với bản án sơ thẩm và không có ý kiến tranh luận.

LQ_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành, LQ_Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh- Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh và LQ_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự cho thấy đôi bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ khi chưa có quyết định phê duyệt của ủy ban nhân dân Thành phố HCM về việc khởi công dự án, chưa tiến hành thi công phần móng của dự án, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định tại Điều 39 Luật nhà ở năm 2006. Do đó đây là hợp đồng vô hiệu do trái pháp luật, không làm phát, sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay tại từ thời điểm ký kết Hợp đồng, nên phải hủy và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong giao dịch này cả hai bên cùng có lỗi, do đó buộc BD_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi hoàn trả cho bà ND_Nga số tiền 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

XÉT THẤY

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:

Ngày 08/5/2014, BD_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm “yêu cầu hủy án sơ thẩm do vi phạm tố

Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.

tung”, cụ thể. Xác định sai tư cách bị đơn đối với BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi vì công ty không trực tiếp ký Hợp đồng với bà NĐ_Nga; không đồng ý bồi thường thiệt hại Hợp đồng theo lãi suất ngân hàng như án sơ thẩm đã tính toán và không đồng ý hủy hợp đồng vì trong Hợp đồng không có quy định điều khoản bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà và chấm dứt Hợp đồng.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy như sau:

Ngày 10/3/2010, bà NĐ_Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - chi nhánh BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi ký Hợp đồng số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL mua bán căn hộ số 1106, loại DI, tầng 11, tòa nhà khối B chung cư Petro VietNam Landmark tại ấp 3, phường An Phú, Quận T do BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi làm chủ đầu tư, có tổng diện tích sàn là 94,82 m², giá trị Hợp đồng là 2.224.447.200 (Hai tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm) đồng, phương thức thanh toán là ngay khi ký Hợp đồng, bên mua giao cho bên bán 30% giá trị Hợp đồng, Quý II/2010 giao tiếp 30%, Quý IV/2010 giao tiếp 20%, Quý I/2011 giao tiếp 10%, còn 10% sẽ giao nốt khi bên bán bàn giao căn hộ. Việc bàn giao nhà được dự kiến vào Quý IV/2011.

Ngày 15/11/2010, bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land - Chi nhánh LQ_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành ký Phụ lục Hợp đồng số 02 điều chỉnh giá mua bán xuống 2.026.048.145 (Hai tỷ không trăm hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn một trăm bốn mươi lăm) đồng. Ngày 18/10/2011 ký Hợp đồng Phụ lục số 03 điều chỉnh giá Hợp đồng là 1.924.745.737 (Một tỷ chín trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi bảy) đồng.

Sau khi ký Hợp đồng, tính đến ngày 19/10/2011, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng cộng 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng, tương đương 95% giá trị Hợp đồng. Bên mua đã nhiều lần yêu cầu bên bán bàn giao căn hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng. Tuy nhiên bên bán nhiều lần thay đổi thời gian giao nhà, đến nay dự án cũng chưa hoàn thiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng và yêu cầu tính tiền bồi thường thiệt hại theo lãi suất 09%/năm tính từ ngày 31/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 28 tháng.

Trước khi ký Hợp đồng mua bán số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL ngày 10/3/2010, ngày 09/9/2009 BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi và BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi (nay là công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí) đã ký Hợp đồng dịch vụ số 01/2009/HĐDV, về việc BĐ_Công ty Thành Lợi ủy quyền cho LQ_PHM thực hiện các giao dịch mua bán bất động sản thông qua Sàn giao dịch Bất động sản của LQ_PHM đối với các sản phẩm của chung cư Petro VietNam Landmark thuộc dự án “Khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, Thành phố HCM”, do BĐ_Công ty Thành Lợi làm chủ đầu tư.

Như vậy, bà NĐ_Nga khởi kiện BĐ_Công ty Thành Lợi là đúng tư cách bị đơn, vì tài sản giao dịch thuộc dự án Petro VietNam Landmark do BĐ_Công ty Thành Lợi làm chủ đầu tư. Việc LQ_PHM ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và nhận tiền mua bán căn hộ là thực hiện theo ủy quyền BĐ_Công ty Thành Lợi theo Hợp đồng dịch vụ số 01/2009/HĐDV ngày 09/9/2009, BĐ_Công ty Thành Lợi cũng thừa nhận đã nhận

Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.

1.828.507.427 đồng do bà NĐ_Nga thanh toán theo Hợp đồng mua bán nêu trên. Do đó, BĐ_Công ty Thành Lợi phải chịu trách nhiệm.

Xét về tính pháp lý của tài sản hai bên giao dịch:

Ngày 06/8/2009, ủy ban nhân dân Thành phố HCM ban hành văn bản số 3983/UBND-ĐTMM, về việc chấp thuận cho BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi Phương Nam làm chủ đầu tư dự án “Khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, Thành phố HCM” thay thế chủ đầu tư trước đây là LQ_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu.

Ngày 11/8/2009, sở Xây dựng Thành phố HCM ban hành Quyết định số 116/QĐ-SXD-PTN, về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, Thành phố HCM”.

Ngày 10/5/2010, ủy ban nhân dân Thành phố HCM ban hành Quyết định số 2061/QĐ-UBND, về việc cho BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi Phương Nam sử dụng đất tại phường An Phú, Quận T để đầu tư xây dựng khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, Thành phố HCM.

Như vậy việc LQ_PHM ký Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với bà NĐ_Nga trước khi có quyết định phê duyệt của ủy ban nhân dân Thành phố HCM và trước khi thi công phần móng của dự án và đến nay vẫn chưa hoàn thành là trái với quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2006, vi phạm Điều 127, 128 Bộ luật dân sự 2005 nên vô hiệu và việc giải quyết hậu quả theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 180/HĐBCC- Q2-S.PVFL ngày 10/3/2010 giữa LQ_PHM với bà NĐ_Trần Thị Châu Nga, theo ủy . quyền của BĐ_Công ty Thành Lợi và các Phụ lục hợp đồng số 02 ký ngày 15/11/2010, Phụ lục số 03 ký ngày 18/10/2011 vô hiệu là đúng căn cứ và đúng pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định lỗi để giải quyết thiệt hại của Hợp đồng vô hiệu thuộc về BĐ_Công ty Thành Lợi và buộc BĐ_Công ty Thành Lợi phải trả cho bà NĐ_Trần Thị Châu Nga (bên mua) toàn bộ tiền lãi theo lãi suất chậm trả là không đúng với quy định tại khoản 2.4, Mục 2, Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Trong trường hợp này cần xác định hai bên cùng có lỗi khi ký Hợp đồng vì bên mua khi ký Hợp đồng đã không xem xét tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý tài sản giao dịch (đây là quyền và nghĩa vụ của bên mua được quy định rõ trong Bộ luật dân sự), đồng thời trong nội dung Hợp đồng 180/HĐBCC-O2- S.PVPL ngày 10/3/2010 không có thỏa thuận trách nhiệm về bồi thường Hợp đồng trong trường hợp bên bán nhà vi phạm Hợp đồng.

Do đó thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá nhà gắn liền giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có. Tuy nhiên căn cứ Công văn số 10558/SXD-PTN&TTBĐS ngày 26/11/2014 của sở Xây dựng Thành phố HCM cho biết: “không thể căn cứ bản vẽ thiết kế thi công hoặc giá trị căn hộ có thiết kế xây dựng, diện tích tương tự trên thị trường (căn hộ đã xây dựng hoàn thành, đưa vào sử dụng) để xác định giá trị căn hộ liên quan việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”. Phía bà NĐ_Nga cũng không chứng minh được thiệt hại thực tế đã phải chịu khi mua căn hộ trên, nên buộc phía công ty phải trả lại toàn bộ số tiền gốc đã nhận của bên mua là 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng là phù hợp.

Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai tư cách bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM cũng đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, tuyên hủy Hợp đồng vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau khoản tiền đã nhận là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và sửa lại phần này của án sơ thẩm.

Ngoài ra, trong phần Quyết định của án sơ thẩm, đã ghi Phụ lục 02 ngày; 28/10/2010 và Phụ lục 03 ngày 28/12/2011 là không chính xác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại ngày của các Phụ lục này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: phía bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể: 1.828.507.427 đồng = 36.000.000 đồng + (3% x 1.028.507.427 đồng = 66.855.222 (Sáu mươi sáu triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi hai) đồng, và 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng án phí không giá ngạch, tổng cộng 67.055.222 (Sáu mươi bảy triệu không trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi hai) đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận: 383.986.559 đồng X 5% = 19.199.327 (Mười chín triệu một trăm chín mươi chín nghìn ba trăm hai mươi bảy) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.827.537 (Ba mươi lăm triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bảy) đồng theo biên lai thu số 02700 ngày 27/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố HCM, bà NĐ_Nga được nhận lại 16.628.210 (Mười sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn hai trăm mười) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai nói trên.

Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm phía bị đơn không phải chịu.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 131, Điều 132, khoản 2 Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự 2005.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận 01 phần kháng cáo của BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi, sửa bản án sơ thẩm số 10/2014/DSST ngày 29/4/2014 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố HCM.

Tuyên xử:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông LQ_Nguyễn Minh Nhân.

Hủy Hợp đồng số 180/HĐMBCC-Q2-S.PVPL ngày 10/3/2010 giữa bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - chi nhánh BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi.

Hủy Phụ lục 02 ngày 15/11/2010 giữa bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - chi nhánh BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi.

Hủy Phụ lục 03 ngày 18/10/2011 giữa bà NĐ_Trần Thị Châu Nga và BĐ_Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Thành Lợi ủy quyền cho Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land - chi nhánh LQ_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành.

Vui lòng đọc kỹ Hướng dẫn sử dụng tài liệu này tại trang cuối cùng.

Buộc BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có trách nhiệm thanh toán cho bà .NĐ_Trần Thị Châu Nga số tiền là 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm rẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi ấn có hiệu lực thi hành.

Các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi phải chịu án phí 67.055.222 (Sáu mươi bảy triệu không trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi hai) đồng.

Bà NĐ_Nga phải chịu án phí 19.199.327 (Mười chín triệu một trăm chín mươi chín nghìn ba trăm hai mươi bảy) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.827.537 (Ba mươi lăm triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bảy) đồng theo biên lai thu số 02700 ngày 27/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố HCM, bà NĐ_Nga được nhận lại 16.628.210 (Mười sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn hai trăm mười) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai nói trên.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi không phải nộp, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 04184 ngày 09/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố HCM cho BĐ_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi.

Trường Hợp bản án, quyết định thi hành theo Điều 2 Luật 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, Điều 7 và Điều 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.

HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG TÀI LIỆU

CASELAW VIỆT NAM (<http://www.caselaw.vn>) là 1 website cơ sở dữ liệu trực tuyến về bản án được đăng tải “như nguyên gốc” từ các nguồn mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy và dựa trên cơ sở “thực tế và sẵn có”. Các thông tin của một số cá nhân, tổ chức được đề cập và/hoặc xuất hiện trong bản án này có thể đã được thay đổi và/hoặc lược bỏ. Tài liệu này chỉ được sử dụng vào mục đích học tập và nghiên cứu, nghiêm cấm sử dụng vào mục đích nào khác nhằm xâm phạm lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, công dân.

Bằng những nỗ lực của các cố vấn, chuyên gia, thành viên và cộng tác viên của CASELAW VIỆT NAM, chúng tôi cam kết thực hiện mọi biện pháp theo quy định của pháp luật cùng với sự cẩn trọng cao nhất để đảm bảo tính xác thực và chính xác của nội dung bản án mà Quý khách hàng đang theo dõi.

Mặc dù vậy, nội dung trong bản án này chỉ có giá trị tham khảo đối với tất cả mọi người. CASELAW VIỆT NAM không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu nại, thiệt hại, rủi ro, tổn thất hay nghĩa vụ phát sinh trực tiếp, gián tiếp hoặc phái sinh do việc sử dụng nội dung bản án này cho bất kỳ mục đích nào. CASELAW VIỆT NAM khuyến nghị tất cả mọi người, bao gồm cả Quý khách hàng nên tham vấn luật sư để nhận được sự tư vấn cụ thể và chính xác nhất.

Chúng tôi chân thành cảm ơn sự ủng hộ và những đóng góp quý báu của các cố vấn, chuyên gia, thành viên và cộng tác viên của CASELAW VIỆT NAM đã giúp chúng tôi hoàn thành việc thu thập, nghiên cứu và biên tập nội dung bản án này.