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: **696**/2025/DS-PT
Ngày: 24/6/2025
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 Mỹ Cúc

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Ngọc Nga
2. Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thùy Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài Phương – Kiểm sát viên

Trong các ngày 06 và 24 tháng 6 năm 2025, 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 313/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án số 1000/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Tòa án ND huyện B) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1884/QĐXXDS-PT ngày 09 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6248/QĐ-HPT ngày 09 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ

Trụ sở: 9A chung cư C - IV, khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Thanh L – Tổng Giám đốc (Vắng mặt)

Người đại diện ủy quyền ngày 27/12/2024 (BL239):

- Ông Nguyễn Văn N (Có mặt)

Cư trú: 1 L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Nguyễn Thị Thùy L1 (Vắng mặt)

Cư trú: 1422/59/11 H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

1.2 Bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Cư trú: 102 Quán T, phường Q, quận B, Thành phố Hà Nội

Người đại diện ủy quyền ngày 16/3/2024 (BL132):

- Ông Nguyễn Sơn L2 (Vắng mặt)
- Ông Nguyễn Sơn D (Vắng mặt)
- Bà Phạm Bùi Diễm S (Có mặt)
- Bà Phan Quỳnh N1 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: 91 T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

1.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.3.1 Ông Nguyễn Đình L3, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Cư trú: 16 ngõ E, N, phường V, quận Đ, Thành phố Hà Nội

Người đại diện ủy quyền ngày 16/3/2024: Bà Phạm Bùi Diễm S (Có mặt)

Cư trú: 91 T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

1.3.2 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1

Trụ sở: B N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện pháp luật: Ông Đỗ Bá P – Chủ tịch Hội đồng thành viên (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện gửi ngày 15/6/2020 (BL88); Bản tự khai ngày 13/8/2020 (BL150), nguyên đơn và đại diện ủy quyền trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2 – Kinh doanh nhà (viết tắt Công ty K) Thảo Loan (BL118a) ký kết với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty K) nhà đối với tổng diện tích đất 1.456m^2 để xây dựng chung cư thuộc tờ bản đồ (viết tắt tờ BĐ) số 6, tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nêu tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền đất) (viết tắt Hợp đồng CNQSDĐ) như sau:

Số 17943/HĐCN ngày 27/6/2006 (BL51) với diện tích 728m^2 thửa 891-11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ, BL46) số V 914551 (số vào Sổ: 02002/11a/QSDĐ/2835/UB) của Ủy ban nhân dân Thành phố H (viết tắt UBND Thành phố);

Số 39781/HĐCN ngày 28/12/2006 (BL42) với diện tích 728m^2 thửa 891-12 theo Giấy CNQSDĐ (BL44) số V 914520 (số vào Sổ: 02001/10a/QSDĐ/2834/UB) của UBND Thành phố.

Ngày 13/9/2011, Công ty Đ1 và bà Lê Thị Tuyết M (viết tắt bà M) ký Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư cao ốc T1 (viết tắt Hợp đồng MB căn hộ, BL60) đối với mã căn hộ B và B3-1112 (sàn 11) có tổng diện tích là 176,15m^2 thuộc Tòa nhà chung cư đường I, phường B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Tòa nhà CC đường 9A) với tổng số tiền là 3.875.300.000 đồng (22.000.000 đồng/m^2) bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng, thời gian dự kiến năm hoàn thành vào qúy 2/2012. Bà M nộp 90% tiền mua hai căn hộ là 3.523.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 13/9/2011 (BL61).

Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 12/8/2015, thay đổi lần thứ 5: ngày 25/12/2018 (BL83) của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H (viết tắt Sở KH&ĐT Thành phố)

nhận chuyển nhượng một phần dự án Chung cư L, Lô D Cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố (viết tắt Chung cư L, Lô D Cụm I) của Công ty Đ1 với diện tích 1.456m^2 theo hai giấy CNQSDĐ nêu trên theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND của UBND Thành phố (BL69) ngày 30/11/2015.

Ngày 29/5/2018, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng đồng ý cho Công ty Đ tổ chức nghiệm thu đưa công trình Chung cư L, Lô 4 Cụm I vào sử dụng theo Thông báo số 93/GĐ-GĐ1 (BL67).

Sau khi nhận chuyển nhượng do trúng đấu giá và triển khai dự án từ Công ty Đ1, Công ty Đ nhiều lần gửi thư mời bà M làm việc để ký chuyển tiếp hợp đồng mua bán căn hộ làm cơ sở thực hiện các quyền và nghĩa vụ còn lại nhưng không nhận sự hợp tác cũng như ý kiến phản hồi từ bà M.

Đến ngày 18/6/2019, Công ty Đ mời bà M làm việc với nội dung nêu trên về thực hiện chuyển tiếp hợp đồng, nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại, chi phí phát sinh do vật tư tăng thêm; phí quản lý vận hành (BL70-71) và nhận bàn giao căn hộ, đồng thời đến ngày 09/7/2019 nếu bà M không liên hệ để hoàn tất các công việc trên thì xem như từ chối nhận bàn giao căn hộ và từ bỏ quyền của bên mua theo hợp đồng ký kết.

Do bà M gây thiệt hại cho Công ty Đ mà còn ảnh hưởng đến quyền lợi của những khách hàng đã nhận bàn giao căn hộ đưa vào sử dụng, Công ty Đ gửi đơn khởi kiện đề nghị Tòa án ND huyện Bình Chánh chấm dứt hiệu lực Hợp đồng MB căn hộ ngày 13/9/2011, buộc bà M bồi thường thiệt hại tiền lãi 1,5%/tháng của số tiền chưa thanh toán còn lại tính từ ngày 29/5/2018 đến thời điểm xét xử là 126.828.000 đồng (352.300.000 đồng x 1,5%/tháng x 24 tháng), bà M phải thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với căn hộ Đ và B3-1112 từ tháng 6/2018 đến tháng 5/2020 là 27.399.600 đồng. Đồng thời, Công ty Đ sẽ hoàn lại số tiền cho bà M đã thanh toán cho Công ty Đ1 sau khi trừ các khoản tiền bồi thường thiệt hại, phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan sau khi bán được hai căn hộ cho bên thứ ba.

Đơn phản tố gửi ngày 23/3/2021 (BL146); Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố gửi ngày 04/4/2024 (BL148), Bản tự khai ngày 19/3/2024 (BL152), bị đơn và đại diện ủy quyền trình bày:

Bà M ký Hợp đồng MB căn hộ ngày 13/9/2011 và thanh toán 90% giá trị hợp đồng với Công ty Đ1. Do bị phá sản nên tài sản thế chấp do Ngân hàng N2 – Chi nhánh S1 (viết tắt A) đấu giá và Công ty Đ là đơn vị trúng thầu.

Qúa thời hạn giao nhà, Công ty Đ soạn thảo Biên bản thỏa thuận nhưng bà M không đồng ý nộp số tiền phát sinh do có sự điều chỉnh, thay đổi danh mục vật liệu hoàn thiện căn hộ đối với căn hộ B và B. Đồng thời, yêu cầu miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm phát sinh của Công ty Đ1 đối với bà M theo hợp đồng ký kết về khoản phạt, thiệt hại (nếu có) do vi phạm hợp đồng gây ra cho bà M gồm: lãi phạt chậm bàn giao, nghĩa vụ xuất hóa đơn giá trị gia tăng (viết tắt hóa đơn GTGT) do thay đổi thiết kế so với hợp đồng.

Bà M nhiều lần làm việc với Công ty H được Công ty V.TS về giao hai căn hộ nhưng không thực hiện.

Do đó, bà M không không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ và yêu cầu Tòa án ND huyện Bình Chánh buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện Hợp

đồng MB căn hộ ký ngày 13/9/2011; bàn giao hai căn hộ B2-1111 và Đ; cấp hóa đơn GTGT và bồi thường cho bà M, ông Nguyễn Đình L3 (viết tắt ông L3 là chồng) tiền lãi 1,2%/tháng trên số tiền đã thanh toán 3.523.000.000 đồng từ thời điểm bàn giao căn hộ tính từ tháng 6/2017 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bản ý kiến ngày 22/10/2024 (BL155), đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2 – Kinh doanh nhà Thảo L4 do ông Đỗ Bá P (Chủ tịch Hội đồng thành viên) và ông Lâm Ngọc P1 là thành viên góp vốn trình bày:

Công ty Đ1 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Sở KH&ĐT Thành phố cấp lần đầu ngày 27/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 14: ngày 14/6/2021 (BL118a) do bà Vũ Thị Bích L5 là Giám đốc (mất năm 2022). Do có nhiều lý do khác nhau nên vẫn chưa đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ1.

Công ty Đ1 ký kết và nhận tiền mua hai căn hộ của bà M. Do tình hình kinh tế thế giới khủng hoảng nên ảnh hưởng nhiều đến doanh nghiệp trong nước nhất là lãi suất tăng đột biến vào cuối năm 2011 – 2012. Mặt khác, có sự thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty Đ1 dẫn đến tình trạng khó khăn hơn vì không trả các khoản nợ cho A nên đã bán khoản nợ có tài sản bảo đảm trong đó có dự án Chung cư cao ốc Thảo Loan P – Block 3&4 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng (viết tắt VAMC). Kết quả trúng đấu giá tài sản là Công ty Đ được nhận tài sản và tiếp tục hoàn thiện dự án nêu trên để bàn giao căn hộ cho khách hàng trong đó có bà M. Do đó, Công ty Đ không thể hoàn trả lại tiền và không thể có quyền sở hữu, sử dụng căn hộ của Công ty Đ1 bán cho bà M và yêu cầu bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng đối với bà M.

Công ty Đ1 không còn trách nhiệm hay nghĩa vụ kể từ thời điểm này nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như không có yêu cầu độc lập trong vụ án này vì hiện nay không còn hoạt động, không có người đại diện pháp luật và xin vắng mặt tham gia tố tụng tại các cấp Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án ND huyện Bình Chánh thực hiện kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không thành nên tuyên xử và ban hành Quyết định số 79/2025/QĐ-SCBSBA ngày 03/3/2025 về sữa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm như sau:

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà M thanh toán phí quản lý vận hành chung cư.

Chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà M.

Ngoài ra, còn tuyên nguyên đơn tiếp tục chịu tiền lãi cho bị đơn về chậm bàn giao cho đến khi nhận hai căn hộ, về án phí và chi phí tố tụng; các quy định về thi hành án dân sự; về quyền kháng cáo.

Ngày 14/01/2025, Công ty Đ gửi đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn N cho biết: Công ty Đ đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng MB căn hộ và giao hai căn hộ cho bà M. Nộp bản sao không chứng thực: Thư mời (Lần 2) ngày 19/9/2016 và ngày 18/6/2019 của Công ty Đ gửi cho bà M, Văn bản ngày 18/12/2017 và 20/02/2018 của 13 khách hàng trong đó có bà M gửi cho Công ty Đ, Văn bản số 62/CV-2016 ngày 21/6/2016 và số 81/CV-2016 ngày 10/8/2016 của Công ty Đ, Văn bản số 7563/CT-TTHT ngày 05/8/2016 và số 9136/CT-TTHT ngày 23/9/2016 của Cục thuế Thành phố H. Trong Quyết định số

6296/QĐ-UBND của UBND Thành phố không có qui định nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của Công ty Đ1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút đơn khởi kiện và một phần nội dung đơn kháng cáo có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, đồng thời sửa một phần bản án sơ thẩm về bác yêu cầu phản tố của bà M trong đó việc phát hành hóa đơn GTGT đối với số tiền mua hai căn hộ của bà M đã thanh toán cho Công ty Đ1 ngày 13/9/2011 là không thuộc trách nhiệm của Công ty Đ theo điểm a khoản 2 Điều 14 Thông tư số 153/2010/TT-BTC ngày 28/9/2010 của Bộ T2 và không chịu tiền lãi chậm bàn giao hai căn hộ là do bà M không đến làm việc về nội dung theo hai T mời nêu trên hiện không còn tài liệu thể hiện việc giao nhận văn bản này, kể cả Thư mời (L) gửi cho bà M trong tháng 7/2016.

Bà Phạm Bùi Diễm S không có ý kiến về rút đơn khởi kiện và một phần nội dung đơn kháng cáo. Bà M đồng ý thanh toán giá trị còn lại của Hợp đồng MB căn hộ ngày 13/9/2011 là 352.300.000 đồng cho Công ty Đ ngay khi nhận hai căn hộ. Công ty Đ kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ1 nên phải xuất hóa đơn GTGT cho bà M. Đề nghị Hội đồng xét bác yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ đối với yêu cầu phản tố của bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nêu hành vi tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng qui định. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ như ông N trình bày nên xác định bà M là nguyên đơn và Công ty Đ là bị đơn trong vụ án này. Ghi nhận sự thỏa thuận của đại diện nguyên đơn và bị đơn về bàn giao hai căn hộ cũng như thanh toán giá trị còn lại của Hợp đồng MB căn hộ ngày 13/9/2011 nên sửa bản án sơ thẩm và bác một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ có liên quan đến yêu cầu phản tố của bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận giữa các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của Công ty Đ còn trong hạn luật định theo khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt Bộ luật TTDS), nên chấp nhận.

[2] Xét sự vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, ông L3 nhưng có đại diện ủy quyền tham dự phiên tòa và đơn xin vắng mặt của đại diện Công ty Đ1 phù hợp Điều 228 Bộ luật TTDS, nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về tiếp tục phiên tòa.

[3] Xét ý kiến của đại diện nguyên đơn về việc rút đơn khởi kiện và một phần nội dung đơn kháng cáo có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ phù hợp Giấy ủy quyền ngày 27/12/2024, nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện cũng như đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần đối với yêu cầu kháng cáo có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ nên có sự thay đổi địa vị tố tụng phù hợp khoản 1 Điều 245 Bộ luật TTDS. Do đó, Công ty Đ vẫn phải chịu án phí 6.341.400 đồng về cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà M phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Đ số tiền lãi trên số tiền chưa

thanh toán còn lại 352.300.000 đồng theo Hợp đồng MB căn hộ ngày 13/9/2011 tính từ ngày 29/5/2018 đến 29/5/2020 là 126.828.000 đồng. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về tuyên án phí của Công ty Đ chịu 6.941.400 đồng là không chính xác.

[4] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện Hợp đồng MB căn hộ ngày 13/9/2011 về việc Công ty Đ và B3-1112 cho bà M và bà M đồng ý thanh toán giá trị còn lại 352.300.000 đồng cho Công ty Đ là tự nguyện và phù hợp Giấy ủy quyền ngày 16/3/2024 lập tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và ngày 27/12/2024, nên ghi nhận sự thỏa thuận về nội dung này và bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Cấp sơ thẩm tính án phí của bị đơn đối với số tiền thanh toán 352.300.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Xét lời trình bày của đại diện nguyên đơn về thông báo bàn giao hai căn hộ B2-1111 và B3-1112 cho bị đơn được thể hiện qua các tài liệu như sau:

[5.1] Thư mời (lần hai) ngày 19/9/2016 ghi nhận *"Trong tháng 7/2016, Công ty đã gửi T mời làm việc (lần 1), bản thảo thỏa thuận và hợp đồng mua bán căn hộ (ký giữa chủ đầu tư mới và khánh hàng)cho các khách hàng đã mua căn hộ thuộc Dự án từ Công ty Đ1 (chủ đầu tư cũ) ... Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến ... đề nghị có phản hồi bằng văn bản gửi Công ty trong tháng 9/2016.*

Nếu đến hết ngày 30/9/2016, ... không có phản hồi ... khách hàng đồng ý toàn bộ các điều khoản đã ghi trong thỏa thuận và hợp đồng mới ... Công ty sẽ triển khai hoàn thiện căn hộ để bàn giao, thông báo lịch thanh toán chính thức và kỳ phát hành hợp đồng mới ..."

[5.2] Thư mời ngày 18/6/2019 ghi nhận *"Vừa qua, Công ty Đ đã nhiều lần làm việc với Q Ông/Bà để thống nhất phương án chuyển tiếp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký ngày 13/9/2011 từ Công ty Đ1 sang Công ty Đ để bàn giao căn hộ B và B3-1112 cho bà M ... đến nay Quý Ô vẫn chưa hoàn tất thủ tục theo yêu cầu của Công ty ... đề nghị liên hệ ... để hoàn tất thủ tục chuyển tiếp Hợp đồng mua bán, thực hiện nghĩa vụ thanh toán (bao gồm khoản tiền còn lại chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán, chi phí vật tư tăng thêm, kinh phí bảo trì và phí quản lý vận hành chung cư ... và nhận bàn giao căn hộ.*

Nếu đến ngày 09/7/2019, ... vẫn không liên hệ ... để hoàn tất các công việc nêu trên, ... Quý Ô đã từ chối nhận bàn giao căn hộ và từ bỏ quyền bên mua theo Hợp đồng mua bán."

[5.3] Với hai Thư mời nêu trên, đại diện nguyên đơn cho rằng: Công ty Đ đã thông báo việc bàn giao hai căn hộ nhưng bà M không đến nhận là không thuộc lỗi của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi Công ty Đ không cung cấp tài liệu thể hiện việc giao nhận hai văn bản này cho bà M.

[6] Tại Văn bản ký ngày 18/12/2017 và 28/02/2018 của 13 khách hàng mua căn hộ của Công ty Đ1 hiện Công ty Đ kế thừa trong đó có bà M ghi nhận nội dung *"... đề nghị có cuộc họp đối thoại với Ban lãnh đạo Công ty Đ để giải quyết dứt điểm việc giao nhận căn hộ theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng."* và *"... Chúng tôi không đồng ý đóng thêm bất kỳ khoản chi phí nào phát sinh theo yêu cầu của Q Công ty và đề nghị ... nhanh chóng bàn giao căn hộ đã được hoàn thiện trang thiết bị nội thất, đúng diện tích theo như nội dung hợp đồng ... đã ký với Công ty Đ1 trước đây."*. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cho rằng: bà M gửi hai văn bản nêu trên (đại diện nguyên đơn cung cấp) cho nguyên đơn

nhưng vẫn chưa nhận hai căn hộ. Do đó, bà M gửi đơn yêu cầu phản tố về buộc Công ty Đ thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao hai căn hộ trên tổng số tiền đã thanh toán 90% cho Công ty Đ1 là 3.125.784.750 đồng tính từ đầu tháng 6/2018 theo Thông báo số 93/QĐ-QĐ1 ngày 29/5/2018 của Cục G về chất lượng công trình xây dựng đồng ý cho Công ty Đ đưa Chung cư L, Lô 4 Cụm I vào sử dụng đến ngày 27/12/2024 như cấp sơ thẩm tuyên cả về tiếp tục chịu tiền lãi chậm cho đến khi bị đơn nhận hai căn hộ là có căn cứ.

[7] Xét ý kiến của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa về nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của Công ty Đ1 nêu tại Quyết định số 6296/QĐ-UBND của UBND Thành phố là không có qui định, Công ty Đ nhận chuyển nhượng dự án còn lại của Công ty Đ1 phải thực hiện cả về nghĩa vụ tài chính như cấp sơ thẩm nhận định số tiền của bà M đã thanh toán 90% giá trị Hợp đồng MB căn hộ được lập Phiếu thu ngày 13/9/2011 của Công ty Đ1 đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ phải phát hành hóa đơn GTGT đối với hai căn hộ B và B3-1112 cho bà M là có căn cứ.

[8] Từ sự phân tích trên, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[9] Do bác một phần yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn chịu án phí dân sự phúc thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Bác một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ.

Sửa Bản án số 1000/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện và đình chỉ xét xử phúc thẩm của Công ty Cổ phần Đ như sau:

Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc Thảo Loan P (Block 3, 4) ngày 13/9/2011 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 với bà Lê Thị Tuyết M.

Buộc bà Lê Thị Tuyết M thanh toán tiền lãi đối với số tiền chưa thanh toán 352.300.000 đồng tính từ ngày 29/5/2018 đến ngày 29/5/2020 là 126.828.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đ không hoàn trả số tiền 3.523.000.000 đồng của bà Lê Thị Tuyết M đã thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 sau khi trừ khoản tiền bồi thường thiệt hại, phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan và sau khi Công ty Cổ phần Đ bán được căn hộ cho bên thứ ba.

Công ty Cổ phần Đ được toàn quyền sở hữu; sử dụng căn hộ B2-1111 và B3-1112 (tầng A) chung cư C.TS sau khi bản án có hiệu lực.

Buộc bà Lê Thị Tuyết M thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với căn hộ B2-1111 và số B (tầng 11) chung cư C.TS tính từ tháng 6/2018 đến tháng 5/2020 là 27.399.600 đồng.

1.2 Ghi nhận sự thỏa thuận của đại diện Công ty Cổ phần Đ và đại diện bà

Lê Thị Tuyết M về tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc Thảo Loan P (Block C, 4) ngày 13/9/2011 như sau:

Công ty Cổ phần Đ (tầng A) cho bà Lê Thị Tuyết M thuộc Chung cư L, Lô D cụm I thuộc tổng thể Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng nhà số 132487/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 14/9/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Bà Lê Thị Tuyết M thanh toán 10% giá trị còn lại 352.300.000đ (Ba trăm năm mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng) của Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc T3 (Block C, 4) ngày 13/9/2011 cho Công ty Cổ phần Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Tuyết M:

2.1 Buộc Công ty Cổ phần Đ liên hệ cơ quan Chi cục Thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với căn hộ B2-1111 và Đ (tầng A) thuộc chung cư L, Lô D cụm A thuộc tổng thể Khu dân cư T 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Tuyết M theo pháp luật.

2.2 Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Đình L3 tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ B2-1111 và số B (tầng A) thuộc chung cư L, Lô D cụm A thuộc tổng thể Khu dân cư T 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tính từ tháng 6 năm 2018 đến ngày 27/12/2024 là 3.125.784.750 (Ba tỷ một trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Việc giao nhận hai căn hộ và số tiền ghi nhận tại điểm 1.2 và điểm 2.2 nêu trên do hai bên tự thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật hoặc tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán, kể cả việc chịu tiền lãi của Công ty Cổ phần Đ cho đến khi bàn giao căn hộ B và B3-1112 cho bà Lê Thị Tuyết M, ông Nguyễn Đình L3. Lãi suất phát sinh do chậm thanh toán được thực hiện theo Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

Công ty Cổ phần Đ chịu án phí sơ thẩm 6.341.400đ (Sáu triệu ba trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) và 94.515.695 đồng. Được trừ vào số tiền tạm nộp án phí 55.388.690 đồng theo Biên lai thu số 079671 ngày 03/7/2020 (BL05) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đ còn phải nộp số tiền 45.468.405 đồng.

Bà Lê Thị Tuyết M chịu án phí sơ thẩm là 17.615.000đ (Mười bảy triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm nộp án phí 37.500.000 đồng theo Biên lai thu số 081250 ngày 31/3/2021 (BL12) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị Tuyết M nhận lại số tiền 19.885.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đ chịu án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm nộp theo Biên lai thu số 051786 ngày 15/01/2025 (BL255) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đ đã nộp đủ.

Công ty Cổ phần Đ hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết M số tiền chi phí đo vẽ 7.326.253 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 376 ngày 06/5/2024 (BL165) của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng theo Quyết định số 352/2022/QĐ-XXTĐTC ngày 07/12/2022 (BL167) của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

Trần Mỹ Cúc

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện KSND Thành phố HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.