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: 802/2024/DS-PT Ngày: 13-9-2024 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 Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - 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 Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 8 và 6, 13 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 450/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3671/2024/QĐPT-DS ngày 08/7/2024 *và* Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 11005/2024/QĐ-PT ngày 29/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1/Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1982

Địa chỉ: 2 G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bà Trang Phương L, sinh năm 1980

Địa chỉ: 6 S, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: D D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Bà Hồ Mỹ D, sinh năm 1994 và ông Trần Tiên T, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: 0 chung cư Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Bà Trương Thị C, sinh năm 1983

Địa chỉ: C.6.19 Khối C, khu E, C, số B đường N, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 638/26/9 L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/Bà Trương Thị Hồng P, sinh năm 1973

Địa chỉ: 3 L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/Ông Ngô Thanh H, sinh năm 1990

Địa chỉ: 1 P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/Ông Lê Quang L1, sinh năm 1986

Địa chỉ: C chung cư C, C Bờ Bao T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Bị đơn*: Công ty Cổ phần G (HCMC)

Địa chỉ: F Đường N, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn:

1/Ông Liew Bing F, sinh năm 1978; chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

2/Ông Trương Lê T1, sinh năm 1980, chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Hồng Â, sinh năm 1986; ông Trần Quang V, sinh năm 1974; cùng địa chỉ B Đường D, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977; bà Đoàn Thị Trà M, sinh năm 2001; cùng địa chỉ: A H, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số: GLHCMC/Legal/UQ/TLT/2024/93 ngày 08/4/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Chí T3 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H, Luật sư của Công ty L4, địa chỉ: A H, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Ông Nguyễn Bá L2, sinh năm 1970

Địa chỉ: C B, Chung cư C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Nguyễn Trọng T4, sinh năm 1979

Địa chỉ: 6 S, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Ông Trần Quang V1, sinh năm 1995; địa chỉ: F P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 22/4/2023).

3/Ông Nguyễn L3, sinh năm 1985

Địa chỉ: C6.16 A Emerald 2 N, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L3: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1999 hoặc bà Lê Thị Bích H1, sinh năm 1999 (Giấy ủy quyền ngày 26/6/2023), địa chỉ: SA V5 T, B M, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Ông Huỳnh Tấn P1, sinh năm 1970

Địa chỉ: A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/Bà Lê Thị Khánh C1, sinh năm 1989

Địa chỉ: 1 P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1991

Địa chỉ: C chung cư C, C Bờ Bao T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Khắc Bảo T5, sinh năm 1985; địa chỉ: F P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 19/4/2023).

7/Bà Đặng Thị Thùy D1, CMND số 023856306 cấp ngày 12/09/2005

Địa chỉ: D Khối D khu RuBy, chung cư C, C Bờ Bao T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Hồ Mỹ D, ông Trần Tiên T, bà Trương Thị C, bà Trang Phương L, bà Trương Thị Hồng P, ông Ngô Thanh H, ông Lê Quang L1 là nguyên đơn; Công ty Cổ phần G (HCMC) là bị đơn.

(Bà B, ông T2, bà M, ông L2 có mặt, bà D, ông T, bà L, bà C, bà P, ông H, ông L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông V, bà Â, Luật sư T3, ông V1, ông Đ, bà H1, ông P1, bà C1, ông T5, bà D1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/02/2023 và ngày 30/5/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B trình bày: Bà và Công ty Cổ phần G (sau đây viết tắt là Công ty G) có ký 05 Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể:

Căn hộ thứ nhất:

Ngày 16/10/2018, hai bên ký Hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-TA2/A2.5.08; Căn hộ ký hiệu A2.5.08; Tòa nhà T khu D (A5a). Diện tích sử dụng 95.60m^2, diện tích sàn là 102.50m^2. Giá mua bán là 5.309.604.835 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà: quý 01/2021. Ngày 08/10/2020, tiếp tục ký phụ lục hợp đồng gia hạn thời hạn cuối cùng bàn giao căn hộ là ngày 04/11/2022. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà B đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 2.651.258.230 đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 31/10/2018 nộp 521.440.845; ngày 16/3/2022 nộp 521.440.846 đồng; ngày 29/3/2022 nộp 521.440.846 đồng; ngày 12/4/2022 nộp 821.440.846 đồng; ngày 19/10/2022 nộp 71.440.847 đồng; ngày 08/12/2022 nộp 152.057.226 đồng; ngày 01/12/2022 nộp 41.996.774 đồng (số tiền này do Công ty G tính lãi chậm thanh toán).

Năm 2021, Công ty G đã gửi cho bà rất nhiều tin nhắn để yêu cầu bà tiếp tục đóng tiền theo hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, đến hạn bàn giao nhà, Công ty G vẫn chưa có nhà để bàn giao. Bà B đến công trình tìm hiểu và thấy công trình đang xây dựng dang dở, chưa hoàn thiện. Bà B không nhận được văn bản nào từ Công ty G về việc đủ điều kiện bàn giao căn hộ.

Ngày 15/12/2022, bà B gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu Công ty G trả lại số tiền đã nộp, đồng thời phải bồi thường theo hợp đồng, thanh toán tiền lãi chậm bàn giao theo đúng như Hợp đồng mua bán căn hộ hai bên đã thỏa thuận. Công ty G nhận thông báo của bà nhưng vẫn không có ý kiến phản hồi.

Căn hộ thứ 2:

Ngày 06/4/2020, hai bên ký Hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5B/B2.0.06; Căn hộ ký hiệu B2.0.06 Tòa nhà tháp B khu D (A5b). Diện tích sử dụng 89.90m^2, diện tích sàn là 96m^2. Giá mua bán là 5.960.074.871 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 4/2021. Sau đó, hai bên có ký phụ lục Hợp đồng điều chỉnh thời gian bàn giao nhà quý 3/2022, thời hạn cuối cùng bàn giao nhà là ngày 13/02/2023. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 3.007.467.556 đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 22/5/2020 nộp 585.328.814 đồng; ngày 29/4/2022 nộp 2.341.315.256 đồng; ngày 12/12/2022 nộp 80.823.486 đồng (số tiền này Công ty G tính lãi do bà chậm thanh toán).

Căn hộ thứ 3:

Ngày 10/7/2020, hai bên ký Hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.10; Căn hộ ký hiệu B2.0.10. Tòa nhà tháp B2 khu D (A5b). Diện tích sử dụng 104.90m^2, diện tích sàn là 111.90m^2. Giá mua bán là 7.515.682.838 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 3/2022, thời hạn cuối cùng bàn giao là ngày 13/02/2023. Trong quá trình thực hiện, hợp đồng bà đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 3.801.184.239 đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 28/7/2020 nộp 738.105.893 đồng; ngày 12/4/2022 nộp 2.952.423.144 đồng; ngày 12/12/2022 nộp 110.655.202 đồng (số tiền này Công ty G tính tiền lãi do bà chậm thanh toán)

Căn hộ thứ 4:

Ngày 27/7/2020, hai bên ký Hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.03; Căn hộ ký hiệu B2.0.03, Tòa nhà T khu D (A5b). Diện tích sử dụng 89.90m^2, diện tích sàn là 96m^2. Giá mua bán là 6.061.819.937 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 3/2022, thời hạn cuối cùng bàn giao là ngày 13/02/2023. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 3.018.884.156 đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 04/3/2022 nộp 1.190.643.266 đồng; ngày 07/4/2022 nộp 595.321.633 đồng; ngày 28/02/2022 nộp 595.321.633 đồng; ngày 31/7/2022 nộp 595.321.633 đồng; ngày 12/12/2022 nộp 42.275.991 đồng (số tiền này là Công ty G1 do bà chưa thanh toán tiền đúng theo tiến độ).

Căn hộ thứ 5:

Ngày 29/10/2020, hai bên ký hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B1.1.08 với số tiền là 5.975.272.392 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, giữa bà B với Công ty G đã tự giải quyết, thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B1.1.08; Căn hộ ký hiệu B1.1.08 và bà nhận đủ tiền. Do đó, bà B nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và không còn tranh chấp đối với căn hộ B1.1.08 trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt 04 Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và buộc Công ty G phải thanh toán cho bà B 12.478.794.181 đồng (số tiền Công ty G đã nhận của bà B đối với 04 căn hộ)

+ 10.536.160.689 đồng (bao gồm số tiền bồi thường 30% trên giá trị hợp đồng và thanh toán tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ với mức lãi suất 18%/năm đối với căn hộ ký hiệu A2.5.08 tính từ ngày 05/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 05/4/2024, đối với 3 căn hộ còn lại B2.0.03, B2.0.06, B2.0.10, tính từ ngày 30/3/2023 đến ngày 05/4/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) và tiếp tục thanh toán lãi của các hợp đồng cho đến khi bà B nhận lại đủ số tiền gốc).

Tổng cộng số tiền bà B yêu cầu Công ty G phải thanh toán là 23.014.954.870 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà B không yêu cầu thẩm định giá đối với các căn hộ nêu trên. Trong trường hợp Tòa án tuyên các Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa bà với Công ty G là vô hiệu. Bà B yêu cầu giải quyết hậu quả như đối với yêu cầu của chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ.

Trong đơn khởi kiện ngày 17/3/2023; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/4/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trang Phương L trình bày:

Ngày 14/4/2020, bà L và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B1.11.08; Căn hộ ký hiệu B1.11.08, Tòa nhà K khu D (A5b). Diện tích sàn 127.90m^2, diện tích sử dụng 120.50m^2. Giá mua bán là 7.337.360.122 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà dự kiến quý 4/2021 và được cộng thêm 90 ngày. Ngày 14/7/2020, hai bên ký phụ lục hợp đồng về việc gia hạn thời gian bàn giao căn hộ vào quý 3/2022, cộng thêm 90 ngày, ngày bàn giao cuối cùng là 13/02/2023. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 3.602.928.775 đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 16/6/2020 nộp 1.441.171.510 đồng; ngày 24/3/2022 nộp 720.585.755 đồng; ngày 18/01/2022 nộp 720.585.755 đồng; ngày 20/4/2022 nộp 720.585.755 đồng.

Hết thời hạn bàn giao nhà nhưng Công ty G không thực hiện như thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 28/02/2023, ngày 01/3/2023, bà L có gửi thông báo, làm việc với Công ty G về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ, yêu cầu trả lại số tiền gốc đã nộp, bồi thường hợp đồng, trả tiền lãi. Tuy nhiên, Công ty G vẫn không thực hiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và yêu cầu Công ty G phải thanh toán cho bà L 3.602.928.775 đồng (số tiền bà L đã nộp cho Công ty G) và 2.556.258.430 đồng (gồm số tiền bồi thường 30% giá trị hợp đồng, tiền lãi 18%/năm tính từ ngày 13/02/2023 đến ngày 10/3/2023, tiền lãi chậm trả 10%/năm, tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 05/4/2024 là 349 ngày). Tổng cộng số tiền là: 6.159.187.205 đồng, yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà L không yêu cầu thẩm định giá đối với căn hộ nêu trên. Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu, bà L yêu cầu giải quyết hậu quả như đối với yêu cầu của chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ.

Trong đơn khởi kiện ngày 17/5/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T cùng trình bày:

Ngày 24/9/2020, ông T, bà D và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-TA4/A4.13.13; Căn hộ ký hiệu A4.13.13; Tòa nhà T khu D (A5a). Diện tích sàn 85.30m^2, diện tích sử dụng 78.80m^2. Giá mua bán là 3.578.691.858 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà dự kiến quý 2/2022 và được cộng thêm 90 ngày, thời hạn cuối cùng bàn giao là ngày 04/11/2022. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà D đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 1.757.235.885 đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 30/9/2020 nộp 351.447.177 đồng, ngày 24/12/2021 nộp 351.447.177 đồng, ngày 14/3/2022 nộp 351.447.177 đồng; ngày 07/04/2022 nộp 351.447.177 đồng; ngày 04/5/2022 nộp 351.447.177 đồng.

Đến thời hạn bàn giao căn hộ nhưng Công ty G vẫn chưa bàn giao căn hộ. Ngày 04/11/2022, ông, bà nhận được văn bản từ Công ty G về việc yêu cầu nộp tiếp số tiền tương ứng với 45% giá trị hợp đồng và 2% phí bảo trì nhưng nội dung thông báo không có ngày bàn giao căn hộ cụ thể cho ông, bà. Thông báo gửi cho ông, bà không có chữ ký của người có thẩm quyền và đóng dấu của công ty. Ông bà từ chối nhận thông báo trên đồng thời có yêu cầu Công ty G phải giao văn bản hợp lệ về việc đủ điều kiện bàn giao nhà. Tuy nhiên, Công ty G vẫn không thực hiện. Ông, bà có đi kiểm tra thực tế đối với công trình thì nhận thấy công trình chưa hoàn thiện.

Ngày 09/01/2023, Công ty G gửi thông báo yêu cầu ông, bà thanh toán tiếp số tiền còn lại và chậm nhất vào ngày 30/01/2023.

Ngày 11/01/2023, ông, bà gửi đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu Công ty G phải bồi thường theo quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ hai bên đã ký kết.

Nhiều lần sau đó, ngày 21/02/2023, ngày 13/3/2023, nguyên đơn đến Công ty yêu cầu giải quyết nhưng vẫn không nhận lại được số tiền theo yêu cầu ghi trong nội dung thông báo.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà D, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA4/A4.13.13 ký ngày 24/9/2020 và buộc Công ty G phải thanh toán cho ông, bà các khoản tiền, cụ thể: 1.757.235.885 đồng (số tiền ông T, bà D đã nộp) + 1.521.702.707 đồng (gồm tiền bồi thường 30% giá trị hợp đồng, thanh toán tiền lãi 18%/năm, tính từ ngày 04/11/2022 đến ngày 05/4/2024.) Tổng cộng là: 3.278.938.592 đồng, thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà D, ông T không yêu cầu thẩm định giá đối với căn hộ nêu trên. Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu, bà D, ông T yêu cầu giải quyết hậu quả như đối với yêu cầu của chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ.

Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị C trình bày:

Ngày 29/4/2021, bà C và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5-A5b/B3.5.09; Căn hộ ký hiệu A3.5.9; Tòa nhà T khu D (A5b). Diện tích sử dụng 104.60m^2, diện tích sàn 111.80m^2. Giá mua bán là 5.268.174.549 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 3/2022, thời hạn bàn giao nhà cộng thêm 90 ngày làm việc, thời hạn cuối cùng bàn giao là ngày 13/02/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà C đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 2.586.842.415 đồng, tương đương 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 20/9/2022 nộp 517.368.483 đồng; ngày 10/01/2022 nộp 517.368.483 đồng; ngày 31/5/2021 nộp 517.368.483 đồng; ngày 31/5/2022 nộp 1.034.736.966 đồng.

Tuy nhiên, đến hạn bàn giao căn hộ, bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận. Ngày 11/01/2023, Công ty G có gửi cho bà C thông báo về việc bàn giao căn hộ nhưng bị đơn không cung cấp được các giấy tờ pháp lý về việc đủ điều kiện để bàn giao nhà đưa vào sử dụng.

Ngày 29/3/2023, bà C gửi đơn cho Công ty G yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và trả lại số tiền bà đã nộp, bồi thường theo hợp đồng, thanh toán tiền lãi do chậm bàn giao nhà nhưng Công ty G không phản hồi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5-A5b/B3.5.09 và yêu cầu Công ty G phải thanh toán cho bà C các khoản tiền, cụ thể: 2.586.842.415 đồng (số tiền bà C đã nộp) và 1.486.233.705 đồng (gồm tiền bồi thường 30% giá trị hợp đồng; tiền lãi 18%/năm, tính tiền lãi từ 13/02/2023 đến ngày 08/4/2023). Tổng cộng là: 4.073.076.119 đồng, thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà C không yêu cầu thẩm định giá đối với căn hộ nêu trên. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ, bà C yêu cầu Tòa án buộc Công ty G phải thanh toán cho bà C số tiền gốc là 2.586.842.415 đồng và tiền thiệt hại là 995.564.884 đồng (trong đó gồm khoản thiệt hại theo mức lãi suất 10%/năm là 534.236.117 đồng; khoản tiền thiệt hại do trả tiền lãi vay bên ngoài là 214.328.767 đồng; khoản thiệt hại thuê nhà là 247.000.000đồng). Tổng cộng là: 3.582.407.299 đồng.

Theo đơn khởi kiện ngày 17/3/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/4/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị Hồng P trình bày:

Bà và Công ty G có ký 03 Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể:

Căn hộ thứ nhất:

Ngày 27/01/2021, hai bên ký Hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B3.7.10; Căn hộ ký hiệu B3.7.10; Tòa nhà T khu D (A5b). Diện tích sử dụng 104.90m^2, diện tích sàn 111.90m^2. Giá mua bán là 5.163.538.503 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 3/2022 và cộng thêm 90 ngày, ngày bàn giao cuối cùng 10/02/2023. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà P đã nộp cho Công ty G tổng cộng là 2.535.458.050 đồng, tương đương với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 09/3/2021 nộp 507.091.610

đồng; ngày 30/12/2021 nộp 507.091.610 đồng; ngày 11/02/2022 nộp 507.091.610 đồng; ngày 08/4/2022 nộp 507.091.610 đồng; ngày 28/02/2022 nộp 507.091.610 đồng.

Căn hộ thứ hai:

Ngày 23/4/2021, hai bên ký Hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B1.2.12; Căn hộ ký hiệu B1.2.12; Tòa nhà T khu D (A5b). Diện tích sử dụng 89.7m^2, diện tích sàn 95.80m^2. Giá mua bán là 4.602.154.521 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 3/2022 và cộng thêm 90 ngày làm việc, ngày bàn giao cuối cùng là ngày 13/02/2023. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 2.259.808.576 đồng, tương đương với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 29/4/2021 nộp 451.961.716 đồng; ngày 30/12/2021 nộp 451.961.715 đồng; ngày 19/01/2022 nộp 451.961.715 đồng; ngày 28/02/2022 nộp 451.961.715 đồng; ngày 08/4/2022 nộp 451.961.715 đồng.

Căn hộ thứ ba:

Ngày 30/8/2022, hai bên ký Hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A6-A6b/C2.10.5; Căn hộ ký hiệu C2.10.5; Tòa nhà T khu D (A6b). Diện tích sử dụng 111.30m^2, diện tích sàn 120.70m^2. Giá mua bán là 8.641.584.061 đồng, phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 3/2024 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 424.345.910 đồng, tương đương với 5% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 30/9/2022 nộp 424.345.910 đồng.

Như vậy, bà P đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền 03 căn hộ nêu trên là 5.219.612.540 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà P không vi phạm đối với các đợt thanh toán tiền theo hợp đồng. Tuy nhiên, đến hạn bàn giao đối với căn hộ số B3.7.10 và số B1.2.12, bà P nhiều lần liên hệ với Công ty G, nhưng không nhận được phản hồi.

Đối với căn hộ C, bà P mới thanh toán 5% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm Công ty G ký hợp đồng mua bán với bà là ngày 30/8/2022, công trình chưa có giấy phép mở bán do cơ quan có thẩm quyền cấp. Công ty G thực hiện việc huy động vốn trái phép. Công ty G chưa đủ điều kiện mở bán căn hộ nhưng đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà là vi phạm các quy định của pháp luật.

Ngày 20/02/2023, bà P gửi văn bản cho Công ty G về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ đối với căn hộ ký hiệu B3.7.10 và căn hộ ký hiệu B1.2.12 do vi phạm về thời hạn bàn giao. Đối với căn hộ ký hiệu C2.10.5 bà yêu cầu xác định là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P yêu cầu:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số B3.7.10 và số B1.2.12. Buộc Công ty G phải thanh toán các khoản tiền cụ thể: 4.795.266.630 đồng (số tiền Công ty G đã nhận 02 căn hộ) + 3.621.607.892 đồng (bao gồm tiền bồi thường 30% giá trị hợp đồng, thanh toán tiền lãi 18%, tính từ ngày 14/02/2023 đến ngày 05/4/2024 của 02 căn hộ).

-Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số C2.10.5 và yêu cầu Công ty G phải trả lại số tiền bà P đã nộp 424.345.910 đồng + 200.000.000 đồng (bồi thường tiền cọc), tổng cộng: 624.345.910 đồng.

Bà P yêu cầu Công ty G phải thanh toán tổng cộng số tiền là 9.040.220.432 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền chênh lệch tổng cộng là 854.306.976 đồng.

Bà P không yêu cầu thẩm định giá đối với các căn hộ nêu trên. Trong trường hợp Tòa án tuyên các Hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu, bà yêu cầu giải quyết hậu quả như đối với yêu cầu của chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ.

Trong đơn khởi kiện ngày 17/3/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/5/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Thanh H trình bày:

Ngày 08/6/2022 ông và Công ty G có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA3/A3.5.04; Căn hộ ký hiệu A3.5.04; Tòa nhà T khu D (A5a). Diện tích sàn 88.20m^2, diện tích sử dụng 82.50m^2. Giá mua bán là 4.546.323.725 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà dự kiến quý 2/2022 và được cộng thêm 90 ngày. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 2.272.342.803 đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể: ngày 18/7/2022 nộp 1.339.461.942 đồng, ngày 18/7/2022 nộp 24.881.000 đồng, ngày 20/7/2022 nộp 868.080.942 đồng, riêng số tiền 39.918.919 đồng Công ty G chưa giao chứng từ cho ông.

Tuy nhiên đến thời hạn bàn giao nhà, ông nhiều lần liên hệ với Công ty G để được nhận bàn giao căn hộ nhưng Công ty G không thực hiện.

Ngày 30/11/2022, ngày 13/01/2023, ông H gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng và đề nghị Công ty giải quyết các quyền lợi cho ông theo hợp đồng đã ký nhưng Công ty G không phản hồi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA3/A3.5.04 ký ngày 08/6/2022 và buộc Công ty G phải trả lại các khoản tiền cụ thể: 2.272.342.803 đồng (số tiền ông H đã nộp) + 2.193.509.006 đồng (bao gồm bồi thường 30% giá trị hợp đồng và tiền lãi 18%/năm tính từ ngày 09/12/2022 đến ngày 05/4/2024). Tổng cộng là: 4.465.851.809 đồng, yêu cầu Công ty G thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền chênh lệch là 400.000.000 đồng.

Ông H không yêu cầu thẩm định giá đối với căn hộ nêu trên. Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu, ông H yêu cầu giải quyết hậu quả như đối với yêu cầu của chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ.

Trong đơn khởi kiện ngày 17/3/2023 và đơn khởi kiện bổ sung 20/4/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang L1 trình bày:

Ngày 04/7/2022, ông L1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-TA4/A4.13.01; Căn hộ ký hiệu A4.13.01, Tòa nhà T khu D (A5a). Diện tích sàn 117.30m^2, diện tích sử dụng 109.80m^2. Giá mua bán là 5.555.581.933 đồng. Phương thức thanh toán: 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2022 và cộng thêm 90 ngày làm việc, hạn cuối cùng là ngày 04/11/2022. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 2.768.764.665 đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng cụ thể: ngày 18/7/2022 nộp 541.117.272 đồng; ngày 23/8/2022 nộp 2.182.381.089 đồng; số tiền 5.748.304 đồng (là tiền lãi do ông L1 thanh toán chậm theo tiến độ hợp đồng), số tiền 39.518.000 đồng (là tiền đặt cọc mua ô xe).

Hết thời gian bàn giao căn hộ nhưng Công ty G vẫn không thực hiện giao căn hộ cho ông L1 theo thỏa thuận.

Ngày 08/02/2023, ngày 01/3/2023, ông L1 có gửi thông báo và làm việc với Công ty G về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu trả lại số tiền đã nộp, bồi thường, thanh toán tiền lãi theo đúng như hợp đồng hai bên đã thỏa thuận nhưng Công ty G không phản hồi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L1 yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-TA4/A4.13.01 ký ngày 04/7/2022 và buộc Công ty G phải thanh toán cho ông L1 các khoản tiền cụ thể: 2.768.764.665 đồng (số tiền đã nộp) + 2.311.554.027 (gồm bồi thường 30% giá trị hợp đồng, tiền lãi 18%/năm tính từ ngày 08/11/2022 đến ngày 18/02/2023, số tiền số tiền chênh lệch do chuyển nhượng hợp đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 10%/năm, tính từ ngày 01/4/2023 đến ngày 05/4/2024). Tổng cộng là: 5.080.318.692 đồng, yêu cầu thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông L1 không yêu cầu thẩm định giá đối với căn hộ nêu trên. Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu, ông L1 yêu cầu giải quyết hậu quả như đối với yêu cầu của chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo đơn khởi kiện.

Bị đơn Công ty G do ông Trần Quang V và bà Lê Thị Hồng Â là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

**Đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B:*

Công ty G xác nhận bà B và Công ty đã ký 05 hợp đồng, số tiền bà B đã nộp cho Công ty đúng như nguyên đơn trình bày.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 4 của hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các hợp đồng. Hiện nay, bà B là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán khi chỉ mới thanh toán 05 đợt nhưng lại yêu cầu chấm dứt thực hiện Hợp đồng và yêu cầu Công ty G trả lại khoản tiền bà B đã thanh toán, tiền lãi do chậm bàn giao và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là không phù hợp. Bị đơn xác nhận vẫn đang

thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của hợp đồng. Do vậy Công ty G hoàn toàn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà B.

**Đối với nguyên đơn bà Trang Phương L:*

Công ty G xác nhận bà L và Công ty đã ký hợp đồng, số tiền bà L đã nộp cho Công ty đúng như nguyên đơn trình bày.

Từ thời điểm ký hợp đồng đến nay, Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các hợp đồng. Hiện nay, bà L là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán khi chỉ mới thanh toán 05 đợt nhưng bà L lại yêu cầu tuyên chấm dứt thực hiện Hợp đồng và trả lại tiền mà bà L đã thanh toán, yêu cầu thanh toán tiền phạt, tiền lãi đối với Công ty G là hoàn toàn không hợp lý.

Từ những nội dung trên, bị đơn xác nhận Công ty G vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, Công ty G hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

**Đối với nguyên đơn bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T:*

Công ty G xác nhận bà D, ông T và Công ty đã ký hợp đồng, số tiền bà D, ông T đã nộp cho công ty đúng như nguyên đơn trình bày.

Vào ngày 04/11/2022, Công ty G đã có thông báo bàn giao căn hộ, thông báo thanh toán phí bảo trì và báo cáo công nợ gửi đến bà D và ông T nhưng bà D, ông T không nhận bàn giao nhà cũng không thanh toán các khoản phí đến hạn. Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận hợp đồng về thời điểm xây dựng, bàn giao căn hộ và các thỏa thuận khác với bà D, ông T. Tuy nhiên, hiện nay, bà D, ông T đang vi phạm hợp đồng liên quan đến nội dung tiến độ thanh toán khi chỉ mới thanh toán được 05 đợt, chưa thanh toán đợt 6 dù đã quá hạn, nên Công ty G không vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo như quy định trong hợp đồng và như bà D, ông T trình bày.

Từ những nội dung trên, Công ty G vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, Công ty G hoàn toàn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà D, ông T.

**Đối với nguyên đơn bà Trương Thị C:*

Công ty G xác nhận bà C và Công ty đã ký hợp đồng, số tiền bà C đã nộp cho công ty đúng như nguyên đơn trình bày.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 4 của hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các hợp đồng. Hiện nay, bà C là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán khi chỉ mới thanh toán 05 đợt nhưng lại yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu Công ty G trả lại khoản tiền bà C đã thanh toán, tiền lãi do chậm bàn giao và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là không phù hợp.

Từ những nội dung trên, Công ty G xác nhận vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, Công ty G hoàn toàn không đồng ý đối với các yêu cầu của bà C.

**Đối với nguyên đơn bà Trương Thị Hồng P:*

Công ty G xác nhận bà P và Công ty đã ký 03 hợp đồng, số tiền bà P đã nộp cho công ty đúng như nguyên đơn trình bày.

Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các hợp đồng.

Hai bên thỏa thuận tiến độ thanh toán 03 căn hộ trên đều được chia thành 07 đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 4 của từng hợp đồng, bà P là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán nhưng bà P lại yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền bà P đã thanh toán, tiền lãi, tiền bồi thường thiệt hại là hoàn toàn không hợp lý.

Những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được Công ty G tuân thủ trước khi các hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa Công ty G và bà P và hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết các hợp đồng trên. Công ty G đồng ý bán và bà P cũng tự nguyện mua, hiểu rõ các thỏa thuận trong hợp đồng, vì vậy các căn cứ mà bà P sử dụng để yêu cầu chấm dứt các hợp đồng mua bán căn hộ mã căn hộ B3.7.10 và mã căn hộ B, đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán căn hộ ký hiệu C2.10.05 là không có cơ sở. Do đó, Công ty G yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà P.

**Đối với nguyên đơn ông Ngô Thanh H:*

Công ty G xác nhận ông H và Công ty đã ký hợp đồng, số tiền ông H đã nộp cho công ty đúng như nguyên đơn trình bày.

Tiến độ thanh toán căn hộ này được chia thành 07 đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 4 của hợp đồng. Hiện tại, bên mua đã thanh toán cho bên bán được 05 đợt. Vào ngày 04/11/2022, Công ty G đã có thông báo bàn giao căn hộ, thông báo thanh toán phí bảo trì và báo cáo công nợ gửi đến ông H đối với hợp đồng nêu trên nhưng ông H không nhận bàn giao nhà cũng không thanh toán các khoản phí đến hạn. Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các hợp đồng. Hiện nay, ông H là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán khi chỉ mới thanh toán 05 đợt nhưng ông H lại yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền mà ông H đã thanh toán, yêu cầu thanh toán tiền phạt, tiền lãi đối với Công ty G là hoàn toàn không hợp lý.

Từ những nội dung trên, Công ty G vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, Công ty G hoàn toàn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông H.

**Đối với nguyên đơn ông Lê Quang L1:*

Công ty G xác nhận ông L1 và Công ty đã ký hợp đồng, số tiền ông L1 đã nộp cho công ty đúng như nguyên đơn trình bày.

Vào ngày 04/11/2022, Công ty G đã có thông báo bàn giao căn hộ, thông báo thanh toán phí bảo trì và báo cáo công nợ gửi đến ông L1 đối với hợp đồng nêu trên nhưng ông L1 không nhận bàn giao nhà cũng không thanh toán các khoản phí đến hạn. Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của hợp đồng. Hiện nay, ông L1 là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán khi chỉ mới thanh toán 05 đợt nhưng ông L1 lại yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền ông L1 đã thanh toán, yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng, trả tiền lãi chậm bàn giao và trả tiền bồi thường thiệt hại (tiền chênh lệch chuyển nhượng hợp đồng và tiền mua ô đỗ xe) đối với Công ty G là hoàn toàn không hợp lý.

Từ những nội dung trên, Công ty G vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, Công ty G hoàn toàn không đồng ý với các yêu cầu của ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bá L2 trình bày:

Ông L2 là chồng của bà B, ông biết việc bà B ký các hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G. Nay ông thống nhất với ý kiến của bà B và không bổ sung hay có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trọng T4 ủy quyền cho ông Trần Quang V1 trình bày:

Ông T4 là chồng của L, ông T4 biết việc bà L ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G. Nay ông T4 thống nhất với ý kiến của bà L và không bổ sung hay có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn L3 ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn Đ hoặc và Lê Thị Bích H1 trình bày:

Ông L3 là chồng của bà C. Ông L3 biết việc bà C ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G. Nay ông L3 thống nhất với ý kiến của bà C và không bổ sung ý kiến hay có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tấn P1 trình bày:

Ông P1 là chồng bà P. Ông biết việc bà P ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G. Nay ông thống nhất với ý kiến của bà P và không bổ sung ý kiến hay có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Khánh C1 trình bày:

Bà C1 là vợ của ông H. Bà biết việc ông H ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G. Nay bà thống nhất với ý kiến của ông H và không bổ sung ý kiến hay có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim N ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc Bảo T5 trình bày:

Bà N là vợ của ông L1. Bà N biết việc ông L1 ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G. Nay bà N thống nhất với ý kiến của ông L1 và không bổ sung ý kiến hay có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Thùy D1: Bà D1 đã được Tòa án triệu tập, thông báo hợp lệ nhưng vắng mặt, không có văn bản phản hồi trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc B đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B1.1.08 ký ngày 29/10/2020, với số tiền là 5.975.272.392 đồng.

2/Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Hồng P đối với số tiền là 854.306.976 đồng.

3/Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh H đối với số tiền là 400.000.000 đồng.

4/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc B, cụ thể:

Tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.06 ký ngày 06/4/2020 và phụ lục số 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 13/10/2020; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.10 ký ngày 10/7/2020; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.03 ký ngày 27/7/2020; Hợp đồng số TT/M&S/1.03/A5A-TA2/A2.5.08 ký ngày 16/10/2018 và phụ lục số 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 08/10/2020 là vô hiệu;

Buộc Công ty cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc B tổng cộng số tiền 12.478.794.181 đồng (Mười hai tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu bảy trăm chín mươi bốn ngàn một trăm tám mươi mốt đồng).

5/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trang Phương L, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B1.11.08 ký ngày 14/4/2020 và phụ lục số 2 của Hợp đồng đồng mua bán căn hộ ký ngày 14/7/2020 là vô hiệu;

Buộc công ty cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Trang Phương L số tiền là 3.602.928.775 đồng (Ba tỷ sáu trăm lẻ hai triệu chín trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng).

6/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA4/A4.13.13 ký ngày 24/9/2020 là vô hiệu;

Buộc Công ty cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T số tiền là 1.757.235.885 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi bảy triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn tám trăm tám mươi tám đồng).

7/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trương Thị C, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B3.5.09 ký ngày 29/4/2021 là vô hiệu;

Buộc Công ty cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị C số tiền là 2.586.842.415 đồng (Hai tỷ năm trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi hai ngàn bốn trăm mười lăm đồng).

8/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trương Thị Hồng P, cụ thể:

Tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B3.7.10 ký ngày 27/01/2021; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B1.2.12 ký ngày 23/04/2021; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C2.10.5 ký ngày 30/08/2022 là vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị Hồng P số tiền là 5.219.612.536 đồng (Năm tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm mười hai ngàn năm trăm ba mươi sáu đồng).

9/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngô Thanh H, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA3/A3.5.04 ký ngày 08/06/2022 là vô hiệu;

Buộc Công ty cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Thanh H số tiền là 2.272.342.803 đồng (Hai tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn tám trăm lẻ ba đồng).

10/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Quang L1, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA4/A4.13.01 ngày 04/7/2022 là vô hiệu;

Buộc Công ty cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Quang L1 số tiền là 2.768.764.665 đồng (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bốn ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty cổ phần G (HCMC) không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thời hạn thi hành: Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Nguyên đơn là bà B, bà L, bà C, bà D, ông T, bà P, ông H, ông L1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Bị đơn là Công ty G kháng cáo bản án sơ thẩm.

Trong quá trình cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết vụ án: Nguyên đơn là bà C, bà L, bà P, ông H, ông L1 gửi đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Phía bị đơn là Công ty G cũng gửi văn bản xác nhận đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của các nguyên đơn nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/8/2024, ông T2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận Công ty G rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

- Ngày 10/9/2024, nguyên đơn bà D, ông T xác nhận rút đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa ngày 13/9/2024, ông T2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận bị đơn đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của bà D và ông T.

- Nguyên đơn bà B trình bày yêu cầu kháng cáo:

Bà B xác định không yêu cầu bồi thường thiệt hại về khoản tiền chênh lệch về giá của các căn hộ tại thời điểm giao kết hợp đồng và tại thời điểm xét xử sơ

thẩm để làm căn cứ tính thiệt hại nên tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu thẩm định giá các căn hộ.

Bà B xác định chỉ kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét buộc Công ty G thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền nợ gốc, kể từ ngày bà B gửi thông báo chấm dứt hợp đồng đến ngày 13/9/2024 (xét xử phúc thẩm) với mức lãi suất 10%/năm, cụ thể:

Đối với căn hộ mã ký hiệu A2.508, tính từ ngày 15/12/2022 đến ngày 13/9/2024 là 638 ngày, tiền lãi là: 456.084.605 đồng.

Đối với ba căn hộ còn lại, tính từ ngày 15/02/2023 đến ngày 13/9/2024 là 576 ngày, cụ thể:

Căn hộ mã ký hiệu B 2.003, tiền lãi là 469.733.234 đồng.

Căn hộ mã ký hiệu B 2.006, tiền lãi là 461.848.489 đồng.

Căn hộ mã ký hiệu B 2.010, tiền lãi là 571.685.047 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của 04 căn hộ nêu trên là: 1.905.351.375 đồng.

Như vậy, tổng cộng Công ty G phải thanh toán cho bà B số tiền là: 12.478.794.181 đồng (gốc) + 1.905.351.375 đồng (lãi) = 14.384.145.556 đồng.

Lý do bà B yêu cầu công ty G phải thực hiện nghĩa vụ chậm trả lãi vì trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không bàn giao nhà đúng thời hạn, vi phạm về việc huy động vốn, mở bán bất động sản hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện nên bị cơ quan nhà nước xử phạt hành chính. Ngày 15/12/2022 và ngày 15/02/2023, bà B đã gửi thông báo cho Công ty G để yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty giải quyết hoàn trả cho bà toàn bộ số tiền đã nhận. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện, kéo dài đến nay gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, trường hợp chậm thanh toán thì phải trả lãi. Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 thì lãi suất là 20%/năm, nhưng các bên không thỏa thuận được nên bà B yêu cầu lãi suất là 10%/năm.

Tại cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu về tiền lãi chậm thanh toán là không đúng. Tuy nhiên, bà B chỉ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án về phần tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất 10%/năm như trình bày ở trên.

- Bị đơn Công ty G ủy quyền cho ông T2, bà M trình bày: Trong vụ án này có 07 nguyên đơn thì có 06 nguyên đơn và Công ty G đã thỏa thuận được với nhau nên 06 nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện. Chỉ còn một nguyên đơn là bà B nên Công ty Đ1 là thanh toán ngay toàn bộ số tiền đã nhận cho bà B là 12.478.794.181 đồng, hoặc đề nghị bà B tiếp tục thực hiện các hợp đồng mua bán căn hộ bằng phương án giảm bớt số các căn hộ đã mua để dồn tiền thanh toán cho các căn hộ còn lại.

Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà B về việc thanh toán tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, do hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa bà B và Công ty G có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng vô hiệu thì các bên đều có lỗi nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do vậy, không đồng ý

yêu cầu tính lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B thì phải xem xét ngày bà B thông báo cho bị đơn vì trong thông báo ghi rõ thời hạn phải hoàn trả số tiền cho bà B.

- Ông L2 trình bày: Ông đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà B.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy:

Đối với các nguyên đơn: Trong quá trình cấp phúc thẩm thụ lý vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn là bà Trang Phương L, bà Hồ Mỹ D, ông Trần Tiên T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị Hồng P, ông Ngô Thanh H, ông Lê Quang L1 đã rút đơn khởi kiện và bị đơn là Công ty G đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của các nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Phía bị đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà B là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần bản án và sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng phân tích trên.

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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, các nguyên đơn bà B, bà L, bà C, bà D, ông T, bà P, ông H, ông L1; bị đơn là Công ty G kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Nguyên đơn gồm bà C, bà L, bà P, ông L1, ông H, bà D, ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn Công ty G ủy quyền cho 04 người gồm ông T2, bà M, ông V, bà Â tham gia tố tụng. Theo nội dung Giấy ủy quyền số: GLHCMC/Legal/UQ/TLT/2024/93 ngày 08/4/2024 thì người đại diện theo ủy quyền được song hành hoặc độc lập thay mặt cho bị đơn tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/8/2024, ông T2, bà M, ông V có mặt, các phiên tòa sau ông V vắng mặt không lý do, riêng bà Â đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng

mặt không rõ lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền gồm: ông P1, bà C1, bà D1, ông V1, ông Đ, bà H1, ông T5; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

[3.1]Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn gồm bà Trương Thị C, bà Trang Phương L, bà Trương Thị Hồng P, ông Ngô Thanh H, ông Lê Quang L1 rút đơn khởi kiện, bị đơn là Công ty G có văn bản đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của các nguyên đơn nêu trên.

[3.2]Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T rút đơn khởi kiện, bị đơn là Công ty G đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của bà D, ông T.

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà L, bà C, bà P, bà D, ông T, ông H và ông L1.

[3.3]Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn là Công ty G rút toàn bộ kháng cáo nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự xét thấy, từ năm 2018 đến năm 2020, nguyên đơn là bà B và Công ty G đã ký 5 hợp đồng mua bán căn hộ.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm:

- Bà B đã rút yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B1.1.08 ký ngày 29/10/2020, với số tiền là 5.975.272.392 đồng, cấp sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà B là đúng quy định của pháp luật.

- Bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 854.306.976 đồng, cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà P là đúng quy định.

- Ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 400.000.000 đồng, cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông H. là đúng quy định.

[3.5] Xét về nội dung kháng cáo của bà B:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của đương sự thì bà B ký 04 hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G2, cụ thể: Hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-TA2/A2.5.08 ngày 16/10/2018, hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.06 ngày 06/4/2020, hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.10 ngày 10/7/2020, hợp đồng số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.03 ngày 27/7/2020.

Xét, các căn hộ nêu trên thuộc chung cư A trong dự án Khu L, phường S, quận T do Công ty G làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận trong hợp đồng cũng như phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng thì bên mua sẽ thanh toán theo tiến độ, bên bán sẽ bàn giao các căn hộ là quý 2, quý 3/2022 cho bên mua. Thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, bà B đã nộp tiền theo các đợt với giá trị 50% như lời khai thống nhất của bà B và xác nhận của Công ty G.

Theo bà B trình bày: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, khi phát hiện Công ty G chưa đủ điều kiện mở bán căn hộ, thậm chí bị xử phạt theo quyết định xử phạt của Ủy ban nhân dân Thành phố H và buộc Công ty phải thanh lý các hợp đồng đã ký với khách hàng, trả lại tiền đã nhận của các hợp đồng. Bà B đã gửi văn bản và gặp trực tiếp để thông báo cho Công ty G về việc chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty G trả lại toàn bộ số tiền đã nhận nhưng Công ty không thực hiện và chiếm dụng số tiền đã nhận của bà kéo dài cho đến nay, gây thiệt hại rất nhiều cho bà. Nay bà B kháng cáo một phần bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất 10%/năm tính từ thời điểm thông báo chấm dứt hợp đồng đến thời điểm xét xử phúc thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.5.1]Về tính pháp lý của các hợp đồng mua bán căn hộ:

- Về pháp lý khu chung cư A5: Công ty G là pháp nhân, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần với mã số doanh nghiệp: 0309133615.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT9186 thì diện tích khu đất 80.298,0m2, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 40 (theo TL 2005), phường S, quận T, mục đích: xây dựng khu nhà ở do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 03/11/2011, cập nhật thay đổi ngày 21/6/2017 cấp cho Công ty G.

Ngày 28/5/2021, Sở Xây dựng Thành phố H cấp Giấy phép xây dựng số: 68/GPXD cho Công ty G được phép xây dựng công trình khu chung cư A.

Ngày 13/4/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số: 1426/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản đối với Công ty G về việc huy động vốn không đúng quy định vì công ty đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án khu chung cư A thuộc dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư T thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 40 (theo TL 2005), phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh khi chưa có văn bản của Sở Xây dựng thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê theo quy định.

Ngày 08/5/2023, Sở Xây dựng Thành phố H ban hành văn bản số: 6351/SXD-PTN&TTBĐS về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 160 căn hộ thuộc khu chung cư A trong dự án Khu L, phường S, quận T do Công ty G làm chủ đầu tư phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

[3.5.2] Về các quy định của pháp luật: Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, quy định công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh: "Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình

xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai".

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh: "Có các giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng... Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua...".

Xét, các hợp đồng mua bán căn hộ ký năm 2018, 2020 giữa bà B với Công ty G thuộc khu chung cư A5 khi dự án chưa được cấp phép xây dựng (vì giấy phép xây dựng khu chung cư A5 được Sở Xây dựng Thành phố H cấp ngày 28/5/2021) cũng như trước thời điểm 08/5/2023, Sở Xây dựng Thành phố H xác nhận các căn hộ đủ điều kiện mở bán nên việc ký kết các hợp đồng là vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Cấp sơ thẩm nhận định: Các bên ký hợp đồng mua bán các căn hộ nêu trên khi dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép mở bán vì văn bản cho phép mở bán kể từ ngày 08/5/2023 là vi phạm vào Điều 6; khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai nên tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ, phụ lục hợp đồng ký giữa bà B với Công ty G vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại các Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B và Công ty G thống nhất xác nhận số tiền mà bà B đã nộp cho Công ty và bà B chưa nhận nhà. Nên buộc Công ty G phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của 04 căn hộ cho bà B tổng cộng 12.478.794.181 đồng (Mười hai tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu bảy trăm chín mươi bốn ngàn một trăm tám mươi mốt đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà B và Công ty G có hiệu lực pháp luật là không có cơ sở như nhận định ở trên. Phía đại diện công ty cũng đưa ra phương án hòa giải với bà B, cụ thể công ty sẽ thanh toán ngay toàn bộ số tiền đã nhận cho bà B hoặc đề nghị bà B tiếp tục thực hiện các hợp đồng mua bán căn hộ bằng cách giảm bớt số các căn hộ đã mua để dồn tiền thanh toán cho các căn hộ còn lại nhưng bà B không đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

[3.5.3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại:

[3.5.3.1] Về xác định lỗi làm cho Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ thể hiện bà B ký các Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G thuộc khu chung cư A trong thời gian năm 2018, 2020 như đã nêu ở trên.

Như đã phân tích ở trên, đối tượng mà các bên giao dịch là bất động sản hình thành trong tương lai phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Bên mua và bên bán đều phải biết các điều kiện này.

Xét, bà B cho rằng có tìm hiểu tính pháp lý của dự án nhưng không thể biết hết các loại văn bản đầy đủ của dự án phía bị đơn đưa vào kinh doanh, bà tin tưởng hoàn toàn vào uy tín của bị đơn Công ty G. Theo bà, lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn Công ty G2 do cung cấp thông tin về dự án không đầy đủ và thiếu trung thực là không có cơ sở. Vì các quy định cũng như thông tin về đầu tư xây dựng, quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng, lĩnh vực kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được công khai trên cổng thông tin của Chính phủ, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố. Ngược lại, đối với Công ty G cũng có lỗi khi giao dịch với bên mua thì chỉ công khai thông tin về sản phẩm mà không công khai tính pháp lý về dự án đủ điều kiện mở bán. Do vậy, nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi ngang nhau trong các giao dịch dân sự này.

[3.5.3.2] Về yêu cầu thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ của nguyên đơn:

Xét, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán căn hộ các bên giao kết là bất động sản hình thành trong tương lai. Bà B không xuất trình được chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế là có sự chênh lệch về giá của các căn hộ tại thời điểm giao kết hợp đồng và tại thời điểm xét xử để làm căn cứ tính thiệt hại là có cơ sở. Đồng thời, theo thỏa thuận của các hợp đồng mua bán căn hộ và tiến độ thanh toán thực tế thì bà B đều chưa thanh toán 100% giá trị các căn hộ nên không thể tính thiệt hại do chênh lệch giá của các căn hộ tại thời điểm hiện tại nên tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu thẩm định giá đối với các căn hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B xác định chỉ yêu cầu kháng cáo về việc Công ty G2 phải thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền gốc Công ty G đã nhận của các hợp đồng với mức lãi suất 10%/năm tính từ khi thông báo chấm dứt hợp đồng đến thời điểm xét xử phúc thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 về trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau: “Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015”. Theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “...Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay...” và tại khoản 2 quy định: “Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ.”

Xét, 04 căn hộ mà bà B ký với Công ty G nằm trong khu chung cư A. Như đã phân tích ở trên, Công ty G có các vi phạm trong việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, cụ thể, quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 1426/QĐ-XPHC ngày 13/4/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố H xác định Công ty G huy động vốn trái phép trong việc mở bán căn hộ hình thành trong tương lai và yêu cầu hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã thu từ khách hàng. Như vậy, Hợp đồng mua bán đối với 04 căn hộ thuộc khu chung cư A5 vô hiệu khi chưa có giấy phép xây dựng và đủ điều kiện mở bán.

Sau khi Công ty G không bàn giao căn hộ đúng thời hạn và phát hiện Công ty có các vi phạm, bà B đã đến làm việc và gửi thông báo đến Công ty, ngày 15/12/2022 và ngày 15/02/2023 về việc yêu cầu thanh lý, chấm dứt các hợp đồng nêu trên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo chấm dứt hợp đồng nhưng Công ty không thực hiện cũng không có phản hồi và giải quyết đối với yêu cầu của bà B. Nguyên đơn tiến hành khởi kiện nhưng bị đơn vẫn không thực hiện, kéo dài gây thiệt hại cho nguyên đơn.

Do vậy, bà B kháng cáo yêu cầu Công ty G thanh toán số tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền gốc, kể từ ngày bà B gửi thông báo chấm dứt hợp đồng đến ngày 13/9/2024 (xét xử phúc thẩm) với mức lãi suất 10%/năm là có căn cứ theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Đối với căn hộ mã ký hiệu A2.508, tính từ ngày 15/12/2022 đến ngày 13/9/2024 là 638 ngày, tiền lãi là: 456.084.605 đồng.

Đối với ba căn hộ còn lại, tính từ ngày 15/02/2023 đến ngày 13/9/2024 là 576 ngày:

Căn hộ mã ký hiệu B 2.003, tiền lãi là 469.733.234 đồng.

Căn hộ mã ký hiệu B 2.006, tiền lãi là 461.848.489 đồng.

Căn hộ mã ký hiệu B 2.010, tiền lãi là 571.685.047 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm thanh toán của 04 căn hộ nêu trên là: 1.905.351.375 đồng.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc Công ty G thanh toán lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, tổng cộng tiền lãi là: 1.905.351.375 đồng (Một tỷ chín trăm lẻ năm triệu ba trăm năm mươi mốt ngàn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

Như vậy, tổng cộng, Công ty G phải thanh toán cho bà B số tiền gốc 12.478.794.181 + tiền lãi 1.905.351.375 đồng, tổng cộng là: 14.384.145.556 đồng (Mười bốn tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng).

[4] Về thời hạn thi hành: Bà B yêu cầu Công ty G phải trả một lần số tiền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm đối với các nguyên đơn: bà L, bà C, bà P, bà D, ông T, ông H, ông L1; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty G và chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa

một phần bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

*Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 BLTTDS 2015, trường hợp các nguyên đơn rút đơn khởi kiện và bị đơn đồng ý với việc rút đơn của nguyên đơn thì các đương sự vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo Quyết định của bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Bà Trang Phương L phải chịu số tiền 83.125.169 đồng.

H2 lại cho bà L số tiền 56.809.055 đồng, theo biên lai thu số 0013778 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T phải chịu số tiền 57.651.081 đồng.

H2 lại cho bà D và ông T số tiền 44.308.434 đồng, theo biên lai thu số 0014096 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Bà Trương Thị C phải chịu số tiền 41.866.947 đồng.

H2 lại cho bà C số tiền 56.036.538 đồng, theo biên lai thu số 0014216 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Bà Trương Thị Hồng P phải chịu số tiền 108.412.158 đồng.

H2 lại cho bà P số tiền 58.370.758 đồng, theo biên lai thu số 0013763 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Ông Ngô Thanh H phải chịu số tiền 75.870.180 đồng.

H2 lại cho ông H số tiền 55.297.918 đồng, theo biên lai thu số 0013817 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Ông Lê Quang L1 phải chịu số tiền 78.231.081 đồng.

H2 lại cho ông L1 số tiền 56.325.860 đồng, theo biên lai thu số 0013803 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Công ty G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

Số tiền 104.058.576 đồng đối với yêu cầu của bà Trang Phương L.

Số tiền 64.717.077 đồng đối với yêu cầu của bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T.

Số tiền 83.736.848 đồng đối với yêu cầu của bà Trương Thị Cẩm .

Số tiền 113.219.613 đồng đối với yêu cầu của bà Trương Thị Hồng P.

Số tiền là 77.446.856 đồng đối với yêu cầu của ông Ngô Thanh H.

Số tiền 87.375.293 đồng đối với yêu cầu của ông Lê Quang L1.

*Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Do sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của bà B nên nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại như sau:

- Công ty G phải chịu án phí là: 122.384.146 đồng đối với yêu cầu của bà B.

- H2 lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho bà B 56.039.602 đồng, theo biên lai số 0013528 ngày 21/02/2023 và số tiền 64.526.519 đồng, theo biên lai số 0014234 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

[6.2]Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các nguyên đơn bà L, bà C, bà D và ông T, bà P, ông H, ông L1 rút đơn khởi kiện nhưng vẫn phải chịu ½ án phí phúc thẩm theo quy định.

- Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà B.

H2 lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty G.

[7] Từ những căn cứ pháp luật và phân tích nêu trên, xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án và sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, Điều 296, điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ vào 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần G (HCMC).

2. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trương Thị C, bà Trang Phương L, bà Trương Thị Hồng P, bà Hồ Mỹ D, ông Trần Tiên T, ông Ngô Thanh H và ông Lê Quang L1.

2.1.Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh về việc:

2.1.1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trang Phương L, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B1.11.08 ký ngày 14/4/2020 và phụ lục số 2 của Hợp đồng đồng mua bán căn hộ ký ngày 14/7/2020 là vô hiệu;

Buộc Công ty Cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Trang Phương L số tiền là 3.602.928.775 đồng (Ba tỷ sáu trăm lẻ hai triệu chín trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng).

2.1.2/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA4/A4.13.13 ký ngày 24/9/2020 là vô hiệu;

Buộc Công ty Cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T số tiền là 1.757.235.885 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi bảy triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn tám trăm tám mươi tám đồng).

2.1.3/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trương Thị C, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B3.5.09 ký ngày 29/4/2021 là vô hiệu;

Buộc Công ty Cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị C số tiền là 2.586.842.415 đồng (Hai tỷ năm trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi hai ngàn bốn trăm mười lăm đồng).

2.1.4/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trương Thị Hồng P, cụ thể:

Tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B3.7.10 ký ngày 27/01/2021; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5b/B1.2.12 ký ngày 23/4/2021; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C2.10.5 ký ngày 30/08/2022 là vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị Hồng P số tiền là 5.219.612.536 đồng (Năm tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm mười hai ngàn năm trăm ba mươi sáu đồng).

2.1.5/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngô Thanh H, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA3/A3.5.04 ký ngày 08/6/2022 là vô hiệu;

Buộc Công ty Cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Thanh H số tiền là 2.272.342.803 đồng (Hai tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn tám trăm lẻ ba đồng).

2.1.6/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Quang L1, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-TA4/A4.13.01 ngày 04/7/2022 là vô hiệu;

Buộc Công ty Cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Quang L1 số tiền là 2.768.764.665 đồng (Hai tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bốn ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty Cổ phần G (HCMC) không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thời hạn thi hành: Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trang Phương L, bà Hồ Mỹ D, ông Trần Tiên T, bà Trương Thị C, bà Trương Thị Hồng P, ông Ngô Thanh H, ông Lê Quang L1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần G (HCMC).

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" với bị đơn Công ty Cổ phần G (HCMC):

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số:170/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B, cụ thể:

3.1.1/Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.06 ngày 06/4/2020 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 13/10/2020; Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.10 ngày 10/7/2020; Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B2.0.03 ngày 27/7/2020; Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-TA2/A2.5.08 ngày 16/10/2018 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 08/10/2020 là vô hiệu.

3.1.2/ Buộc Công ty Cổ phần G (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc B tổng cộng số tiền: 14.384.145.556 đồng (Mười bốn tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng), trong đó bao gồm tiền gốc: 12.478.794.181 đồng (Mười hai tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu bảy trăm chín mươi bốn ngàn một trăm tám mươi mốt đồng), tiền lãi: 1.905.351.375 đồng (Một tỷ chín trăm lẻ năm triệu ba trăm năm mươi mốt ngàn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

4/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc B đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số: TT/M&S/1.03/A5A-A5b/B1.1.08 ngày 29/10/2020, với số tiền là 5.975.272.392 đồng.

5/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Hồng P đối với số tiền là 854.306.976 đồng.

6/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh H đối với số tiền là 400.000.000 đồng.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Trang Phương L phải nộp số tiền 83.125.169 đồng (Tám mươi ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn một trăm lẻ chín đồng).

H2 lại cho bà T6 Phương Loan số tiền 56.809.055 đồng (Năm mươi sáu triệu tám trăm lẻ chín ngàn không trăm năm mươi lăm đồng), theo biên lai số AA/2022/0013778 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

7.2. Bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T phải nộp số tiền 57.651.081 đồng (Năm mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi mốt ngàn không trăm tám mươi mốt đồng).

H2 lại cho bà Hồ Mỹ D và ông Trần Tiên T số tiền 44.308.434 đồng (Bốn mươi bốn triệu ba trăm lẻ tám ngàn bốn trăm ba mươi bốn đồng) theo biên lai số AA/2022/0014096 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

7.3. Bà Trương Thị C phải nộp số tiền 41.866.947 đồng (Bốn mươi mốt triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn chín trăm bốn mươi bảy đồng).

Hoàn lại cho bà Trương Thị C số tiền 56.036.538 đồng (Năm mươi sáu triệu không trăm ba mươi sáu ngàn năm trăm ba mươi tám đồng) theo biên lai số AA/2022/0014216 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

7.4. Bà Trương Thị Hồng P phải nộp số tiền 108.412.158 đồng (Một trăm lẻ tám triệu bốn trăm mười hai ngàn một trăm năm mươi tám đồng).

Hoàn lại cho bà Trương Thị Hồng P số tiền 58.370.758 đồng (Năm mươi tám triệu ba trăm bảy mươi ngàn bảy trăm năm mươi tám đồng) theo biên lai số AA/2022/0013763 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

7.5. Ông Ngô Thanh H phải nộp số tiền 75.870.180 đồng (Bảy mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi ngàn một trăm tám mươi đồng).

Hoàn lại cho ông Ngô Thanh H số tiền 55.297.918 đồng (Năm mươi lăm triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn chín trăm mười tám đồng) theo biên lai số: AA/2022/ 0013817 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

7.6. Ông Lê Quang L1 phải nộp số tiền 78.231.081 đồng (Bảy mươi tám triệu hai trăm ba mươi mốt ngàn không trăm tám mươi mốt đồng).

Hoàn lại cho ông Lê Quang L1 số tiền 56.325.860 đồng (Năm mươi sáu triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn tám trăm sáu mươi đồng) theo biên lai số AA/2022/0013803 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

7.7. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc B số tiền 56.039.602 đồng (Năm mươi sáu triệu không trăm ba mươi chín ngàn sáu trăm lẻ hai đồng) theo biên lai số AA/2022/0013528 ngày 21/02/2023 và số tiền 64.526.519 đồng (Sáu mươi bốn triệu năm trăm hai mươi sáu ngàn năm trăm mười chín đồng) theo biên lai số 0014234 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

7.8. Công ty Cổ phần G (HCMC) phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

Số tiền 122.384.146 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn một trăm bốn mươi sáu đồng) đối với yêu cầu của bà B.

Số tiền 104.058.576 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu không trăm năm mươi tám ngàn năm trăm bảy mươi sáu đồng) đối với yêu cầu của bà L.

Số tiền 64.717.077 đồng (Sáu mươi bốn triệu bảy trăm mười bảy ngàn không trăm bảy mươi bảy đồng) đối với yêu cầu của bà D, ông T.

Số tiền 83.736.848 đồng (Tám mươi ba triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn tám trăm bốn mươi tám đồng) đối với yêu cầu của bà C.

Số tiền 113.219.613 đồng (Một trăm mười ba triệu hai trăm mười chín ngàn sáu trăm mười ba đồng) đối với yêu cầu của bà P.

Số tiền là 77.446.856 đồng (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi sáu ngàn tám trăm năm mươi sáu đồng) đối với yêu cầu của ông H.

Số tiền 87.375.293 đồng (Tám mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn hai trăm chín mươi ba đồng) đối với yêu cầu của ông L1.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Bà C phải nộp số tiền 150.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo biên lai số 0007977 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Bà C được nhận lại số tiền 150.000 đồng.

8.2. Bà L phải nộp số tiền 150.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0008030 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Bà L được nhận lại 150.000 đồng.

8.3. Bà P phải nộp số tiền 150.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0007975 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Bà P được nhận lại 150.000 đồng.

8.4. Bà D và ông T phải nộp số tiền 150.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0008015 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Bà D và ông T được nhận lại 150.000 đồng.

8.5. Ông H phải nộp số tiền 150.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0007976 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Ông H được nhận lại 150.000 đồng.

8.6. Ông L1 phải nộp 150.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0007973 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Ông L1 được nhận lại 150.000 đồng.

8.7. Hoàn lại cho bà B số tiền 300.000 đồng, theo biên lai số 0008014 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

8.8. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần G số tiền 300.000 đồng, theo biên lai số 0008087 ngày 04/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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 người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương