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: 49/2019/DS-PT
Ngày: 17/01/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự
- Mua bán căn hộ chung cư.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Nguyễn Thu Trang - 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 Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và 17 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 482/DSPT ngày 04 tháng 10 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự - Mua bán căn hộ chung cư".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2013/DS-ST ngày 31/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử 5814/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Mỹ N, sinh năm 1957.

Địa chỉ: X, NTMK, phường BT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH KĐD.

Địa chỉ: Toà nhà IPT, NĐC, phường ĐK, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: Tòa nhà STC, TĐT, phường BN, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc B, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: TN, phường 16, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2018)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty TpMB (Nay là Công ty cổ phần TpMB).

Địa chỉ: TQK, phường TT, quận HK, thành phố Hà Nội. (Địa chỉ hiện nay: MTB, phường VT, Quận HBT, thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Cù Thị T, sinh năm: 1984

Địa chỉ: BQ, Phường 28, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2018)

- Ông Triệu Quốc T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: NTMK, phường BT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Văn D.

Địa chỉ: HHT, phường TK, quận TH, thành phố Hà Nội.

(Các đương sự Triệu Quốc T, Lê Văn D xin vắng mặt; Các đương sự còn lại có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2010 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trịnh Mỹ N và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Đầu năm 2007, ông Hoàng Đại D là giám đốc Công ty TNHH KĐD (Sau đây gọi tắt là Công ty KĐD) có gặp bà N chào bán các căn hộ thuộc dự án chung cư của Công ty KĐD tại đường HHG, phường TL, Quận 12. Ông D cam kết dự án này đã hoàn chỉnh về mặt pháp lý và được quyền chào bán cho khách hàng. Do tin tưởng nên bà N đã đặt mua 05 căn hộ chung cư theo các hợp đồng số 001, 002, 003, 004, 005 - 2007 cùng ngày 14/4/2007, với tổng số tiền là 11.678.300.000 đồng. Bà N đã thanh toán hết số tiền này cho Công ty KĐD và chờ ngày bàn giao căn hộ. Sau đó bà N được biết Công ty KĐD đã bán dự án chung cư trên cho Công ty TpMB.

Ngày 22/9/2008, ông D dẫn theo một người tên là Lê Văn D và giới thiệu là người đại diện của Công ty tpMB đến gặp bà N, do chủ quan nên bà N đã không kiểm tra xem ông Lê Văn D có đủ thẩm quyền để đại diện cho Công ty TpMB hay không. Cùng ngày, ba bên gồm ông Hoàng Đại D, ông Lê Văn D, bà N đã ký biên bản thoả thuận, theo đó ông Lê Văn D sẽ thay mặt ông Hoàng Đại D trả cho bà Ngọc 10 tỷ đồng.

Sau đó, ông Lê Văn D đã không thực hiện đúng thoả thuận và qua tìm hiểu bà N biết được ông Lê Văn D không phải là người của Công ty TpMB, không có thẩm quyền ký biên bản thoả thuận.

Công ty KĐD đã vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, không triển khai xây dựng căn hộ chung cư mà chuyển nhượng dự án cho Công ty TpMB nhưng né tránh, không hoàn trả tiền đã nhận cho bà N. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu công ty KĐD phải hoàn trả cho bà N toàn bộ số tiền đã nhận từ 5 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói trên tổng cộng là 11.678.300.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu Công ty KĐD phải trả tiền lãi. Bà N yêu cầu Toà tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 232/QĐ-ADBPKCTT ngày 06/4/2010 để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn là Công ty TNHH KĐD và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty xác nhận có bán 05 căn hộ (tầng 18) thuộc dự án chung cư cao cấp KĐD tại đường HHG, phường TL, Quận 12 cho bà N và đã nhận tổng cộng tiền

của bà N là 11.678.300.000 đồng. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng dự án này lại cho Công ty TpMB. Tại biên bản thoả thuận ngày 22/9/2008, ba bên gồm ông Lê Văn D đại diện Công ty TpMB, ông Hoàng Đại D đại diện Công ty KĐD và bà Trịnh Mỹ N thoả thuận với nội dung ông Lê Văn D cam kết hoàn trả lại cho bà N 10.000.000.000 đồng.

Do đó, Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì theo biên bản thoả thuận nói trên ông Lê Văn D có trách nhiệm hoàn trả cho bà N 10.000.000.000 đồng. Phía Công ty chỉ đồng ý trả số tiền còn lại là 1.678.300.000 đồng cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty TpMB và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 15/10/2008, Công ty TpMB có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án chung cư cao cấp KĐD với Công ty KĐD, giá chuyển nhượng là 100.000.000.000 đồng. Công ty TpMB đã trả đủ tiền cho Công ty KĐD nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang nhượng theo quy định pháp luật.

Ngày 27/11/2009, Công ty KĐD có biên bản họp xử lý công nợ, tại buổi họp Công ty KĐD xác nhận không còn bất kỳ công nợ nào khác hoặc có tranh chấp liên quan đến dự án chuyển nhượng. Theo quan điểm của Công ty TpMB, tranh chấp giữa bà N và Công ty KĐD không nằm trong phạm vi giao dịch giữa Công ty TpMB với Công ty KĐD nên Công ty không có ý kiến, đề nghị Toà xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày:

Ngày 22/9/2008, theo đề nghị của ông Hoàng Đại D, ông Lê Văn D sẽ đại diện cho Công ty TpMB trả cho bà Trịnh Mỹ N 10.000.000.000 đồng. Ông Lê Văn D và ông Hoàng Đại D có thoả thuận riêng rằng ông Lê Văn D sẽ chịu trách nhiệm lấy 10.000.000.000 đồng từ Công ty Tp MB trả cho bà N với điều kiện ông Lê Văn D phải được vào làm việc trong Công ty TpMB và được Công ty uỷ quyền thực hiện nội dung thoả thuận. Tuy nhiên, sau đó ông Lê Văn D không được Công ty TpMB nhận vào làm việc nên ông Lê Văn D không đủ tư cách và trách nhiệm để thực hiện việc thoả thuận. Ông Lê Văn D đã thông báo cho ông Hoàng Đại D và bà N biết để hai bên tự giải quyết.

Nay, bà N khởi kiện Công ty KĐD, ông Lê Văn D không có ý kiến vì không còn liên quan, đề nghị Toà xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Quốc T trình bày:

Số tiền bà Trịnh Mỹ N mua 5 căn hộ thuộc dự án chung cư cao cấp KĐD ở phường TL, Quận 12 là tiền của cá nhân bà N, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, ông T không có ý kiến gì đối với vụ kiện.

Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2013/DS-ST ngày 31/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Áp dụng khoản 3, Điều 25; Điểm a, Khoản 1, Điều 33; Điểm a, Khoản 1, Điều 35; Điều 131; Điều 179; Điều 199; Điều 202; Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011;

- Áp dụng Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 137; Khoản 2, Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Khoản 1, Điều 39 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Toà án;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008, có hiệu lực từ ngày 01/7/2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà Trịnh Mỹ N và Công ty TNHH KĐD về việc mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án chung cư cao cấp KĐD tại phường TL, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư từ số 001 đến 005 – 2007/HĐMB, ký kết ngày 14/4/2007 là vô hiệu.

Công ty TNHH KĐD có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trịnh Mỹ N 11.678.300.000 (Mười một tỷ, sáu trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm ngàn) đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Trịnh Mỹ N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH KĐD chưa trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng Công ty TNHH KĐD phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 232/QĐ-ADBPKCTT ngày 06/4/2010 để đảm bảo thi hành án.

Huỷ bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 230/QĐ-BPBĐ ngày 06/4/2010.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Là 119.678.300 (Một trăm mười chín triệu, sáu trăm bảy mươi tám ngàn, ba trăm) đồng, Công ty TNHH KĐD phải chịu. Bà Trịnh Mỹ N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà N 59.829.250 (Năm mươi chín triệu, tám trăm hai mươi chín ngàn, hai trăm năm mươi) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 008746 ngày 05/4/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/9/2013, Bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm,

với lý do bị đơn không được tham gia phiên xử, nội dung bản án không đúng sự thật, không đúng pháp luật ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Người kháng cáo là bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm trình bày: Số tiền 11.678.300.000 đồng thực chất là khoản tiền vay giữa ông HĐD với bà Trịnh Mỹ N. Án sơ thẩm hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm nhưng vẫn duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng pháp luật, đề nghị Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng.

Đại diện Công ty cổ phần TpMB không có yêu cầu gì đối với tranh chấp tại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử tiến hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Giai đoạn sơ thẩm: Việc sơ thẩm không xác minh nhưng tiến hành niêm yết tại trụ sở bị đơn là không đúng, việc chậm tống đạt thông báo tạm ứng án phí phúc thẩm vi phạm tại Điều 247, 248 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, Điều 275, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những vi phạm về thời hạn tống đạt các văn bản tố tụng này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi đương sự. Nội dung tranh chấp tại vụ án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Kiến nghị việc cấp sơ thẩm ra quyết định hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm sau khi có bản án sơ thẩm là không đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận hợp lệ theo Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 06/2014/QĐ-PT(KCQH) ngày 15/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xác định đúng. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa vào tham gia đủ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc bị đơn không được tham gia phiên tòa sơ thẩm: Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa vào lúc 14h00 ngày 28/6/2013 đối với bị đơn, theo Biên bản tống đạt ngày 10/6/2013 và các biên bản niêm yết cùng ngày tại địa chỉ của bị đơn và Ủy ban nhân dân phường ĐK, Quận 1. Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa ngày 28/6/2013 và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 2 vào lúc 14h00 ngày

26/7/2013 đối với bị đơn, theo các Biên bản niêm yết cùng ngày 04/7/2013 tại địa chỉ của bị đơn và Ủy ban nhân dân phường ĐK, Quận 1. Đồng thời các văn bản tố tụng trên cũng được niêm yết công khai tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thì Công ty TNHH KĐD có địa chỉ trụ sở chính tại Toà nhà IPT, NĐC, phường ĐK, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong suốt quá trình tố tụng sơ thẩm đến sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn không thay đổi địa chỉ, cụ thể tại "Đơn kháng cáo" ngày 19/9/2013 và tại "Giấy ủy quyền" số 01/9/2013/UQ-KĐD ngày 19/9/2013 của Công ty TNHH KĐD vẫn thể hiện địa chỉ của bị đơn tại Toà nhà IPT, NĐC, phường ĐK, Quận Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng xác định Công ty TNHH KĐD vẫn hoạt động tại trụ sở địa chỉ Toà nhà IPT, NĐC, phường ĐK, Quận Y cho đến khoảng tháng 7, tháng 8 năm 2013.

Như vậy do văn bản ủy quyền ngày 05/5/2010 của bị đơn không xác định địa chỉ của người được ủy quyền, Tòa án không thể tống đạt trực tiếp được nên đã tiến hành niêm yết đúng địa chỉ bị đơn, thủ tục thực hiện việc niêm yết là hợp lệ theo quy định tại Điều 154 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004. Cả hai lần mở phiên tòa bị đơn đều vắng mặt nên cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 là đúng pháp luật.

[3] Theo các Hợp đồng mua bán căn hộ từ số 001 đến 005-2007/HĐMB cùng ngày 14/4/2007 giữa bà Trịnh Mỹ N với Công ty TNHH KĐD về việc mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án chung cư cao cấp KĐD tại phường TL, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện Công ty TNHH KĐD đã ký hợp đồng và thu tiền mua căn hộ của bà Trịnh Mỹ N theo 5 "Phiếu thu" tiền cùng thời điểm ký hợp đồng là ngày 14/4/2007. Theo các biên nhận vay tiền giữa cá nhân ông Hoàng Đại D với bà Trịnh Mỹ N là vào thời điểm năm 2008. Việc Công ty TNHH KĐD thu tiền của bà N nộp để mua các căn hộ đã phát sinh trước thời điểm các hợp đồng vay giữa bà N với ông Hoàng Đại D. Giai đoạn sơ thẩm, tại các Biên bản hòa giải, chính bị đơn cũng đã thừa nhận Công ty TNHH KĐD có bán cho nguyên đơn 5 căn hộ và thu tổng số tiền như các phiếu thu. Việc thu tiền tại các phiếu thu là giao dịch giữa pháp nhân là Công ty TNHH KĐD với bà Trịnh Mỹ N, còn theo các biên nhận vay là giao dịch giữa hai chủ thể là cá nhân ông Hoàng Đại D với bà Trịnh Mỹ N. Không có chứng cứ nào chứng minh có sự liên quan giữa việc Công ty thu tiền bán các căn hộ cho bà N vào năm 2007 với các biên nhận vay tiền giữa bà N với ông Hoàng Đại D vào năm 2008. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn lý giải về các giao dịch như trên là do giữa ông Hoàng Đại D với bà Trịnh Mỹ N có quen biết. Xét trình bày này của bị đơn là không phù hợp, không là căn cứ để chứng minh. Do đó kháng cáo của bị đơn cho rằng khoản tiền mua căn hộ là số tiền ông Hoàng Đại D vay của bà N là không có cơ sở.

[4] Việc Công ty TNHH KĐD chưa có các điều kiện để huy động vốn, cũng như chưa khởi công xây dựng dự án, chưa được phép giao dịch liên quan đến mua bán căn hộ dự án chung cư tại đường HHG, phường TL, Quận 12 theo quy

định của Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, nhưng đã thực hiện chuyển nhượng căn hộ cho khách hàng là vi phạm pháp luật. Án sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng giữa hai bên và buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Đối với nội dung yêu cầu của bị đơn về việc hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, xét việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cấp sơ thẩm theo yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định tại chương VIII Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011). Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm nên yêu cầu cũng phải hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 30/8/2013 thì Tòa án mới ban hành quyết định hủy bỏ biện pháp bảo đảm là có vi phạm nên yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Xét yêu cầu này của bị đơn là không được chấp nhận vì lý do nêu trên không là căn cứ để hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được quy định tại Điều 122 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004.

[6] Từ những nhận định trên, xét quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm có vi phạm về thời hạn tố tụng, nhưng việc giải quyết nội dung tranh chấp của vụ án là chính xác, đúng pháp luật. Những vi phạm của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự và việc giải quyết về nội dung tranh chấp tại vụ án đã đảm bảo chính xác, đúng pháp luật. Các đương sự cũng không có tài liệu, chứng cứ gì khác bổ sung ngoài những tài liệu, chứng cứ đã cung cấp tại giai đoạn sơ thẩm. Vì vậy việc hủy bản án sơ thẩm cũng chỉ làm kéo dài thời gian giải quyết tranh chấp, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của các đương sự khác, do đó không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 137; khoản 2, Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1, Điều 39 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Toà án; Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008, có hiệu lực từ ngày 01/7/2009.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH KĐD; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2013/DS-ST ngày 31/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 1.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà Trịnh Mỹ N và Công ty TNHH KĐD về việc mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án chung cư cao cấp KĐD tại phường TL, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư từ số 001 đến 005 – 2007/HĐMB, ký kết ngày 14/4/2007 là vô hiệu.

Công ty TNHH KĐD có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trịnh Mỹ N 11.678.300.000 (Mười một tỷ, sáu trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm ngàn) đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Trịnh Mỹ N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH KĐD chưa trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng Công ty TNHH KĐD phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 232/QĐ-ADBPKCTT ngày 06/4/2010 để đảm bảo thi hành án.

Huỷ bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 230/QĐ-BPBĐ ngày 06/4/2010.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Là 119.678.300 (Một trăm mười chín triệu, sáu trăm bảy mươi tám ngàn, ba trăm) đồng, Công ty TNHH KĐD phải chịu. Bà Trịnh Mỹ N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà N 59.829.250 (Năm mươi chín triệu, tám trăm hai mươi chín ngàn, hai trăm năm mươi) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 008746 ngày 05/4/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH KĐD phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (Biên lai AA/2017/0023338 ngày 27/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1).

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

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

Phạm Hồng Giảng