

**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: **695/2025/DS-PT**

Ngày: 24/6/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”.

**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: Ông Phạm Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan

Bà Huỳnh Thị Xuân Vinh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Bích Vân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 319/2025/TLDS-PT ngày 07/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 969/2024/DS-ST ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố M bị kháng cáo. Vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm theo Quyết định số 2151/2025/QĐ-PT ngày 21/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 7052/2025/QĐPT-DS ngày 13/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7603/2025/QĐPT-DS ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư T.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 9A Chung cư cụm III và IV – Khu dân cư S, xã H, huyện C, Thành phố M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **L.T.T1** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà **N.T.T.L1**, sinh năm 1987; Địa chỉ liên hệ: Số 110-112 T, Phường B, Quận B, Thành phố M.

Hoặc Ông **N.V.N1**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 178/11 đường Q, phường H A, quận T, Thành phố M.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **M.V.T2**, sinh năm 1978;

2.2 Bà **B.T.L.H**, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Số 53/52/17 đường T, phường T, thành phố Đ, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thoại và bà Hiền:

- Ông **N.S.L2**, sinh năm 1981.

Hoặc ông **N.S.D**, sinh năm 1996.

Hoặc bà **P.B.D.S**, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 91 đường T, thị trấn T, huyện C, Thành phố M.

Hoặc bà **P.Q.N2**, sinh năm 1955; (Địa chỉ: Số 170 đường P, phường N, Quận M, Thành phố M).

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 4121 lập ngày 07/3/2024 tại Văn phòng Công chứng T)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà L.**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 250 đường K, Phường S, Quận B, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **H.V.T3**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 250 đường K, Phường S, Quận B, Thành phố M.

Ông N1, bà S có mặt; bà L1, bà N2, ông D, ông L2, bà N2 vắng mặt lần thứ hai không có lý do, ông T3 có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 12 năm 2019, các lời trình bày trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty cổ phần Đầu tư T (sau đây viết tắt là Công ty T) là đơn vị trúng đấu giá tài sản phát mãi để thu hồi nợ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ("**Agribank**") đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà L (sau đây viết tắt là Công ty L). Cụ thể một phần tài sản được bán đấu giá bao gồm công trình nhà Chung cư C (Cao ốc L Plaza) tại đường số 9A, xã H, huyện C, Thành phố M của Dự án Chung cư Lô 3, 4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S 6,57ha - Khu chức năng 6A Đô thị N, xã H, huyện C, bao gồm 14 tầng và 169 căn hộ do Công ty L là chủ đầu tư trước đây.

Công ty T đã hoàn thành thủ tục mua tài sản bán đấu giá nêu trên và được Ủy ban nhân dân Thành phố M chấp thuận cho nhận chuyển nhượng dự án theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015. Theo đó, Công ty T tiếp tục

thực hiện thi công xây dựng hoàn thiện dự án để bàn giao căn hộ cho khách hàng đã mua căn hộ thuộc dự án từ Công ty L.

Ông M.V.T2 là bên mua 02 căn hộ mã số B3-1014 và căn hộ mã số B3-1114 tầng 10, tầng 11 Chung cư C theo Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc L Plaza (BBlock 3, 4) ngày 13/9/2011 với bên bán là Công ty L với giá 3.772.560.000 đồng (*Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng*). Theo đó, tổng số tiền mà ông T2 đã thanh toán cho Công ty L là 3.429.600.000đ (*Ba tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng*).

Sau khi nhận chuyển nhượng và tiếp tục triển khai thực hiện dự án từ Công ty L, Công ty T đã nhiều lần gửi thư mời ông T2 lên làm việc để ký chuyển tiếp Hợp đồng mua bán căn hộ từ Công ty L sang Công ty T theo quy định để các bên có cơ sở thực hiện các quyền và nghĩa vụ còn lại theo Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông T2 và Công ty L, tuy nhiên Công ty T không nhận được sự hợp tác cũng như ý kiến phản hồi từ ông T2.

Đến ngày 18/6/2019, một lần nữa Công ty T tiếp tục gửi thư mời ông T2 lên để thực hiện chuyển tiếp hợp đồng mua bán, thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng mua bán căn hộ, các chi phí phát sinh liên quan (nếu có) và nhận bàn giao căn hộ, đồng thời theo đó nếu đến ngày 09/7/2019 nếu ông T2 vẫn không liên hệ Công ty T để hoàn tất các công việc trên thì xem như ông T2 đã từ chối nhận bàn giao căn hộ và từ bỏ quyền của bên mua theo hợp đồng mua bán. Đến nay ông T2 vẫn không liên hệ, không có ý kiến phản hồi đến Công ty T.

Dự án Chung cư C đã nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo Thông báo số 93/QĐ-GĐ1 ngày 29/5/2018 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Ban quản trị nhà chung cư đã được thành lập theo quy định pháp luật và đã đi vào quản lý vận hành. Việc bị đơn không ký lại hợp đồng để không thực hiện chuyển tiếp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao căn hộ của ông Thoại không chỉ gây thiệt hại cho Công ty T mà còn ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các khách hàng khác đã nhận bàn giao căn hộ đưa vào sử dụng.

Nay, Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên chấm dứt hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc L Plaza (BBlock 3, 4) ngày 13/9/2011 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà L và ông M.V.T2.

2. Buộc ông M.V.T2 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần Đầu tư T số tiền lãi trên số tiền ông T2 chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ tính

đến ngày vụ án đưa ra xét xử, tạm tính từ ngày 29/5/2018 đến ngày 29/10/2019, cụ thể: 349.860.000 đồng x 1,5%/tháng = 123.465.000đ (*Một trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*).

3. Buộc ông M.V.T2 thanh toán tiền phí quản lý vận hành chung cư đối với 02 căn hộ mã số B3-1014 và căn hộ mã số B3-1114 tầng 10, tầng 11 Chung cư C từ tháng 6/2018 đến tháng 11/2020 là 27.962.460đ (*Hai mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng*).

4. Công ty cổ phần Đầu tư T hoàn trả lại số tiền 3.429.600.000đ (*Ba tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng*) mà ông M.V.T2 đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà L sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường thiệt hại, phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan và sau khi Công ty cổ phần Đầu tư T bán được căn hộ cho bên thứ ba.

5. Công ty cổ phần Đầu tư T được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ mã số B3-1014 và căn hộ mã số B3-1114 tầng 10, tầng 11 (hiện nay) Chung cư C ngay sau khi Bản án có hiệu lực.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện sau: Buộc ông M.V.T2 thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với 02 căn hộ mã số B3-1014 và căn hộ mã số B3-1114 tầng 10, tầng 11 Chung cư C từ tháng 6/2018 đến tháng 5/2020 là 27.962.460đ (*Hai mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng*). Ngoài ra, nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại.

** Tại Đơn phản tố đề ngày 03 tháng 3 năm 2021; Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố đề ngày 22 tháng 4 năm 2024; các lời khai có trong hồ sơ trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông M.V.T2, bà B.T.L.H có người đại diện theo ủy quyền là bà P.B.D.S trình bày:*

Ngày 13/9/2011, ông M.V.T2 có ký Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Chung cư Cao ốc L Plaza số.../2011/HĐMB-TL với Công ty L gồm 02 căn hộ mã số B3-1014 và B3-1114 tầng 10 và tầng 11 với tổng diện tích hai căn hộ là 171,48m² tại Chung cư đường 9A, xã H, huyện C, Thành phố M. Tổng giá trị tiền mua 02 căn hộ là 3.772.560.000đ (*Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng*). Hai căn hộ trên là tài sản chung của vợ chồng ông T2, bà H. Sau khi ký hợp đồng, ông T2 đã thanh toán cho Công ty L 90% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là 3.429.600.000đ (*Ba tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng*) theo Phiếu thu tiền ngày 13/9/2011 do Công ty L phát hành. Số tiền 10% còn lại 342.960.000 đồng sẽ thanh toán sau khi nhận được hóa đơn VAT (hóa đơn giá trị gia tăng) và bàn giao 02 căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ theo Hợp đồng là quý

02/2012.

Căn cứ theo quy định tại Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP, Điều 18 Mục 3 Thông tư 16/2010/TT-BXD thì Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa ông T2 và Công ty L là hình thức mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định pháp luật, ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên. Do đó các bên phải thực hiện đúng các nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, sau đó Công ty L bị nợ xấu nên tài sản thế chấp là Khu chung cư cao ốc L Plaza bị mang ra đấu giá và đơn vị trúng đấu giá là Công ty Cổ phần Đầu tư T.

Căn cứ theo Quyết định số 6296/QĐ-UB ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố M về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư Lô 3, Lô 4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị N, xã H, huyện C thì Công ty T phải có trách nhiệm kế thừa và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Công ty L chưa thực hiện xong. Theo đó, Công ty T phải có trách nhiệm thực hiện đúng các nghĩa vụ trong hợp đồng mà Công ty L đã ký kết với ông T2.

Sau khi Công ty T đã xây dựng hoàn thiện các căn hộ, thì ngày 29/5/2018 công trình xây dựng được Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng bằng Thông báo số 93/GĐ-GĐ1, kết quả công trình xây dựng đã hoàn thành và đủ điều kiện để đưa vào sử dụng nhưng phía Công ty T không thực hiện các nghĩa vụ kế thừa của công ty L. Công ty T mới bị đơn đến yêu cầu ký lại hợp đồng với nội dung: bỏ điều khoản phạt chậm giao căn hộ, bổ sung thêm tiền mua căn hộ vì cho rằng giá vật tư tăng nên bị đơn không chấp nhận. Do đó Công ty T không bàn giao căn hộ, không xuất hóa đơn, việc công ty không bàn giao căn hộ là đã vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng. Tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ 2011 có thỏa thuận: *“Nếu bên bán không giao nhà cho bên mua sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày đến hạn giao nhà mà không do lỗi của bên mua, thì bên bán phải: (i) thanh toán lãi phát sinh trên số tiền mà bên bán đã nhận theo mức lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) của mức lãi suất cho vay ngắn hạn do Ngân hàng Ngoại thương (Vietcombank) Thành phố M công bố tại thời điểm bên bán chậm bàn giao căn hộ”*.

Ông T2 chấp nhận thời điểm chậm bàn giao nhà có lợi cho Công ty T là từ tháng 6/2018. Trung bình lãi suất cho vay ngắn hạn do Ngân hàng Vietcombank công bố vào thời điểm tháng 6/2018 là 9%/năm. Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty T đã vi phạm hợp đồng chậm bàn giao 02 căn hộ cho

ông T2. Ngoài ra, đối với nghĩa vụ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với 02 căn hộ, căn cứ khoản 7 Điều 3 Thông tư 26/2015 thì người bán hàng hóa phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa. Căn cứ Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố M và căn cứ Thông báo số 3348/CCT-THNVDT-TTHT ngày 29/4/2016 của Chi cục Thuế huyện C thì Công ty T là bên trúng thầu, có đầy đủ hồ sơ và biết rõ tình trạng pháp lý cũng như các nghĩa vụ còn lại của Công ty L, nhưng vẫn cố tình không thực hiện lập hóa đơn, nộp thuế cho Cơ quan nhà nước là vi phạm quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng quyền lợi chính đáng của ông M.V.T2.

Do đó, ông T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T. Đồng thời, ông T2 có các yêu cầu phản tố như sau:

1. Ông M.V.T2 yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Cao ốc L Plaza số.../2011/HĐMB-TL đã ký giữa ông M.V.T2 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư xây dựng Kinh doanh nhà L ngày 13/9/2011 và bàn giao cho ông M.V.T2, bà B.T.L.H 02 căn hộ số B3-1014 và B3-1114 sàn 10 và 11 thuộc Chung cư Lô 3, Lô 4 cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị N, xã H, huyện C, Thành phố M.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T phải liên hệ với Chi Cục thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật.

3. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T phải thanh toán cho ông M.V.T2 và bà B.T.L.H số tiền lãi trên số tiền đã thanh toán 3.429.600.000 đồng do chậm bàn giao căn hộ (tháng 6/2018) đến khi ông M.V.T2 nhận được 02 căn hộ. Tạm tính tiền lãi từ ngày 01/6/2018 đến ngày 20/12/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là: 3.429.600.000 đồng x 1,125%/tháng (9%/năm/12 tháng x 150%) = 3.033.909.900đ (*Ba tỷ, không trăm ba mươi ba triệu, chín trăm lẻ chín nghìn, chín trăm đồng*).

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

* *Tại bản tự khai đề ngày 05 tháng 8 năm 2020 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà L có người đại diện theo ủy quyền là ông H.V.T3 trình bày: Nguyên trước đây Công ty L là chủ đầu tư thực hiện dự án căn hộ chung cư cao ốc L Plaza. Theo đó, ngày 13/09/2011 Công ty L có ký Hợp đồng mua bán hai căn hộ mã B3-1014, B3-1114 (tầng 10, 11) với ông M.V.T2 (sau đây viết tắt là Hợp đồng B3-1014 và B3-1114). Theo đó, ông T2 ký hợp đồng để mua hai căn hộ mã B3-1014 và B3-1114 ở tầng 10,11 dự án L Plaza (cũng được gọi là Chung*

cư C), đường 9A, xã H, huyện C, Thành phố M. Cùng ngày 13/09/2011, ông T2 đã thanh toán cho Công ty L 90% giá trị hợp đồng với số tiền là 3.429.600.000 đồng. Do tình hình kinh tế khó khăn, Công ty L không trả được các khoản nợ nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ - trong đó có dự án L Plaza của Công ty L. Công ty Cổ phần Đầu tư T là đơn vị trúng đấu giá. Công ty T nhận tài sản và có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thiện dự án L Plaza đã ký với bên mua, trong đó có ông M.V.T2.

Tại Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố M về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần Chung cư Lô 3-4 cụm I, Khu dân cư S 6,57ha – Khu chức năng số 6 Đô thị N, xã H, huyện C. Theo đó, Công ty T là bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm kế thừa và thực hiện quyền và nghĩa vụ còn lại của bên chuyển nhượng (Công ty L): Tiếp tục triển khai, đầu tư xây dựng theo đúng thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật công trình theo đúng quy hoạch, thiết kế được phê duyệt để bàn giao cho khách hàng mà bên chuyển nhượng đã ký kết .v.v. Như vậy quyền và nghĩa vụ của Công ty L đối với những khách hàng mà Công ty L ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ đã chính thức chuyển giao sang cho Công ty T từ thời điểm Công ty T trúng đấu giá, Công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, được sự phê duyệt, chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố M. Công ty L không còn nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng B3-1014 và B3-1114 đối với ông T2 mà nghĩa vụ đó đã được chuyển giao sang cho Công ty T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty T thì ông cho rằng đây là những yêu cầu không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 969/2024/DS – ST ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố M, tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư T đối với ông M.V.T2:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc yêu cầu chấm dứt hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc L Plaza (BLock 3, 4) ngày 13/9/2011 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà L với ông M.V.T2.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc Công ty cổ phần đầu tư T được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ mã số B3-1014 và căn hộ mã số B3-1114 (có sự điều chỉnh từ Công ty Cổ phần Đầu tư T với mã số căn hộ là 10.13 và 11.13 tầng 10 và 11) Chung cư C ngay sau khi Bản án có hiệu lực.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc yêu cầu ông M.V.T2 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần đầu tư T số tiền lãi trên số tiền ông T2 chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày vụ án đưa ra xét xử, tạm tính là 123.465.000đ (*Một trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*).

1.4 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc Công ty Cổ phần Đầu tư T sẽ hoàn trả lại số tiền 3.429.600.000đ (*Ba tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng*) mà ông M.V.T2 đã thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà L sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường thiệt hại, chi phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan và sau khi Công ty cổ phần Đầu tư T bán được căn hộ cho bên thứ ba.

1.5 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc yêu cầu ông M.V.T2 thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với 02 căn hộ mã số B3-1014 và căn hộ mã số B3-1114 (có sự điều chỉnh từ Công ty cổ phần đầu tư T với mã số căn hộ là 10.13, 11.13 tầng 10 và tầng 11) tầng 10 Chung cư C từ tháng 6/2018 đến tháng 5/2020 là 27.962.460đ (*Hai mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng*).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông M.V.T2:

2.1 Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số.../2011/HĐMT-TL ngày 13/9/2011 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà L và ông M.V.T2 về việc mua bán 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B3-1014, B3-1114, sàn 10&11 (có sự điều chỉnh từ Công ty cổ phần đầu tư T với mã số căn hộ là 10.13, 11.13 tầng 10&11) Chung cư Lô 3, Lô 4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án khu dân cư S, 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị N, xã H, huyện C, Thành phố M (thuộc thửa đất số 891-11, 891-12 tờ bản đồ số 6 xã H, huyện C, Thành phố M).

2.2 Buộc Công ty Cổ phần đầu tư T phải bàn giao cho ông M.V.T2, bà B.T.L.H 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B3-1014, B3-1114, sàn 10&11 (có sự điều chỉnh từ Công ty Cổ phần đầu tư T với mã số căn hộ là 10.13, 11.13 tầng 10&11) tại Chung cư Lô 3, Lô 4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án khu dân cư S, 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị N, xã H, huyện C, Thành phố M tọa lạc trên phần đất thuộc thửa đất số 891-11, 891-12 tờ bản đồ số 6 xã H, huyện C, Thành phố M (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 02001/10a/QSĐĐ/2834/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố M cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015; do Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư T nhận quyền sử dụng đất do trúng đấu giá và Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất vào sổ số 02002/11a/QSDĐ/2835/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố M cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư T nhận quyền sử dụng đất do trúng đấu giá).

Diện tích 02 căn hộ nêu trên theo Bản vẽ hiện trạng nhà, số hợp đồng 130358/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố M lập ngày 21/5/2024.

Ông M.V.T2 và bà B.T.L.H có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 342.960.000đ (*Ba trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng*) ngay khi được nhận chuyển giao quyền sở hữu căn hộ trên.

Kể từ khi Công ty Cổ phần đầu tư T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông M.V.T2 và bà B.T.L.H chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì ông M.V.T2 và bà B.T.L.H phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Việc thi hành án thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.3 Buộc Công ty Cổ phần đầu tư T liên hệ với Chi cục Thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật.

2.4 Buộc Công ty Cổ phần đầu tư T phải thanh toán cho ông M.V.T2 và bà B.T.L.H số tiền lãi do chậm bàn giao 02 căn hộ từ ngày 01/6/2018 đến ngày 20/12/2024 là: $3.429.600.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} = 3.033.909.900\text{đ}$ (*Ba tỷ, không trăm ba mươi ba triệu, chín trăm lẻ chín nghìn, chín trăm đồng*). Công ty cổ phần đầu tư T tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm bàn giao 02 căn hộ cho ông M.V.T2 và bà B.T.L.H cho đến khi ông M.V.T2 và bà B.T.L.H nhận được 02 căn hộ nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông M.V.T2 và bà B.T.L.H cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần đầu tư T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần đầu tư T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M.V.T2 và bà B.T.L.H số tiền là 8.119.300đ (*Tám triệu, một trăm mười chín nghìn, ba trăm đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Công ty Cổ phần đầu tư T phải chịu 99.451.028đ (*Chín mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi một nghìn, không trăm hai mươi tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

54.065.849 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0079672 ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố M. Công ty Cổ phần đầu tư T còn phải nộp thêm số tiền án phí là 45.386.179đ (*Bốn mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi sáu nghìn, một trăm bảy mươi chín đồng*)

4.2. Ông Mạc Văn Thoại được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0081247 ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố M.

4.3. Ông M.V.T2 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.148.000đ (*Mười bảy triệu, một trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.927.776đ (*Ba mươi một triệu, chín trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi sáu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0081248 ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố M. Ông T2 được nhận là 14.779.776đ (*Mười bốn triệu, bảy trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm bảy mươi sáu đồng*)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị.

* Ngày 07/01/2025, Công ty T có đơn kháng cáo và văn bản giải trình kháng cáo ngày 26/5/2025 với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Các lý do kháng cáo của nguyên đơn không phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 969/2024/DS – ST ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về thời hạn kháng cáo:* Công ty Cổ phần Đầu tư T nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ

luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên được chấp nhận và xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Về xét xử vắng mặt*: Phiên tòa phúc thẩm bà L1, bà N2, ông D, ông L2 vắng mặt lần 2 không có lý do, ông Tài có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà nêu trên là đúng luật định.

[2]. Về nội dung kháng cáo của Công ty T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, giữa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận ngày 13/9/2011 ông T2 có ký Hợp đồng mua bán 02 căn hộ Cao ốc L với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà L (viết tắt Công ty L). Theo hợp đồng ông T2 mua 02 căn hộ do Công ty L là chủ đầu tư bán có Mã số B3 – 1014, 1114 thuộc sàn (tầng) 10 và 11, diện tích 02 căn hộ là 171,48 m² tại Dự án chung cư 9A, xã H, huyện C tọa lạc trên phần đất thuộc thửa số 891-11 và 891-12, tờ bản đồ số 6 Bộ địa chính xã H, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 02001/10a/QSDĐ/2834/UB do UBND Thành phố M cấp ngày 25/11/2003, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 02002/11a/QSDĐ/2835/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố M cấp ngày 25/11/2003 (gọi tắt là Cao ốc L Plaza - hiện nay là Chung cư C). Tổng giá trị hai căn hộ là 3.772.560.000 đồng và ông T2 đã thanh toán 90% giá trị của Hợp đồng cho Công ty L với số tiền 3.429.600.000 đồng theo Phiếu thu ngày 13/9/2011. Tuy nhiên, do Công ty L không trả được các khoản nợ vay, nên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh G yêu cầu phát mãi tài sản để xử lý nợ thu hồi nợ, trong đó có dự án L Plaza của Công ty L, và Công ty T trúng đấu giá theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 11/9/2015. Tài sản bán đấu giá gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 02 thửa đất số 891-11, 891-12 (Block 3 & 4) tờ bản đồ số 6 xã H, huyện C, Thành phố M. Tại thời điểm bán đấu giá thì công trình xây dựng tồn tại trên đất gồm 02 Block 3 & 4 Chung cư 14 tầng có 169 căn hộ hiện đã xây xong phần thô đang chờ hoàn thiện (trong đó có hai căn hộ của ông T2, bà H do ông T2 nộp tiền mua năm 2011). Sau khi trúng đấu giá ngày 22/12/2015, Công ty T đã được cập nhật đăng ký biến động tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 02001/10a/QSDĐ/2834/UB, 02002/11a/QSDĐ/2835/UB do UBND Thành phố M cấp ngày 25/11/2003.

[2.2] Xét Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư Cao ốc L Plaza nêu trên giữa ông M.V.T2 và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà L với tổng giá trị 02 căn hộ là 3.772.560.000đ (*Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng*) đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Theo thỏa

thuận trong nội dung của Hợp đồng: “Công ty L có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho ông T2 vào Quý 2/2012; Nếu bên bán không giao nhà cho bên mua sau 12 tháng kể từ ngày đến hạn giao nhà mà không do lỗi của bên mua, thì bên bán phải: (i) thanh toán lãi phát sinh trên số tiền mà bên bán đã nhận theo mức lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) của mức lãi suất cho vay ngắn hạn do Ngân hàng Ngoại thương (Vietcombank) Thành phố M công bố tại thời điểm bên bán chậm bàn giao căn hộ” và ông T2 đã thanh toán cho Công ty L 90% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền 3.429.600.000đ (Ba tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo Phiếu thu ngày 13/9/2011; còn lại 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 342.960.000đ (Ba trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng) sẽ thanh toán ngay khi Công ty L phát hành hóa đơn giá trị gia tăng và bàn giao 02 (hai) căn hộ. Như vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ này đã thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010, của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Điều 18 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010; Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng thỏa thuận.

[2.3] Xét Hợp đồng bán tài sản bán đấu giá; Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 11/9/2015; theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố M chấp nhận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư Lô 3, Lô 4 Cụm 1 thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S 6,57ha - Khu chức năng 6A Đô thị N, xã H cho Công ty T, theo phần cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố M cho nguyên đơn đã thể hiện: Công ty T có trách nhiệm tiếp tục đầu tư xây dựng dự án và thực hiện các nghĩa vụ theo Điều 3 của Quyết định 6296/QĐ - UBND ngày 30/11/2015 của UBND Thành phố M là kế thừa thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng. Cho nên, Công ty T phải có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty L và hoàn thiện căn hộ giao cho các khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết, bao gồm cả nghĩa vụ liên hệ Chi cục Thuế phát hóa đơn giá trị gia tăng 02 căn hộ cho bị đơn theo quy định pháp luật; bàn giao 02 căn hộ theo thời hạn thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng. Trong quá trình mua bán đấu giá, Công ty T đã tìm hiểu phải biết và buộc phải biết được tình trạng pháp lý của Hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng vẫn đồng ý tham gia đấu giá và đã trúng đấu giá và hoàn toàn không có ý kiến gì về toàn bộ nghĩa vụ còn lại của Công ty L đối với khách hàng mua căn hộ.

Thực tế, Công ty T sau khi nhận tài sản từ việc trúng đấu giá, cũng đã tiếp tục hợp đồng xây các căn hộ (trong đó có 02 căn hộ ông T2 đã ký kết và thanh toán 90% giá trị hợp đồng) theo thiết kế đã được phê duyệt trước đó của Công ty L, hoàn toàn không có thay đổi. Cho đến thời điểm hiện nay, giữa Công ty T và ông T2, bà H cũng không có bất kỳ phụ lục hợp đồng, hoặc thỏa thuận nào về việc thay đổi các điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Cao ốc L Plaza ngày 13/9/2011, điều đó chứng minh Công ty T hoàn toàn đồng ý chấp nhận các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ đã được ký kết giữa Công ty L và ông T2 năm 2011. Như vậy, nguyên đơn Công ty T đã đồng ý kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty L để lại theo các Văn bản đã ký kết khi trúng đấu giá; cũng như theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND Thành phố M, nhưng nay không thực hiện nghĩa vụ là vi phạm các điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng và Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 như chưa bàn giao 02 căn hộ mã số: B3-1014, B3-1114, sàn 10 và 11 Chung cư C cho ông T2 và xuất hóa đơn theo hợp đồng mà Công ty L đã ký kết với ông T2 là vi phạm thỏa thuận, không đúng quy định pháp luật.

Đồng thời, theo Công văn số 4296/CCT-TTHT ngày 22/4/2020, Công văn số 3348/CCT-THNVDT-TTHT ngày 29/4/2016 của Chi cục Thuế huyện C và Điều 3 của Quyết định 6296/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố M, thì Công ty T đã cam kết thực hiện toàn bộ nghĩa vụ còn lại trong Hợp đồng và nắm rõ nghĩa vụ chịu thuế, phát hành hóa đơn giá trị gia tăng, nhưng đến nay Công ty T vẫn chưa thực hiện. Do đó, bị đơn khởi kiện phản tố yêu cầu Công ty T liên hệ với cơ quan thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật là có cơ sở, nên lý do và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện và đã được đình chỉ là đúng pháp luật.

[3] Từ những chứng cứ và quy định pháp luật đã phân tích nêu trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Ý kiến đề nghị của Đại diện Viện Kiểm Sát về không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên Công ty T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 969/2024/DS – ST ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố M.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần Đầu tư T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, và được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0051787 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố M.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C, TP.M;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Phạm Thanh Hùng