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: 1085/2023/DSPT
Ngày: 24/11/2023
Về việc 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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Ngọc Tường

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 354/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4572/2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Số X đường V, khu phố Y, phường P, Thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số Q đường H, phường TN, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc K (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số Z đường SH, Phường J, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Minh T, sinh năm 1964 (chết năm 2021), chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Số nhà W đường HB, Phường G, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thúy A, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Dương Huỳnh Vĩnh A, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Lê Huỳnh Thảo V, sinh năm 1998 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 004 Tầng 4 chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Khưu Chí H, sinh năm 1979 (có mặt).

5. Bà Bùi Thị Ngọc P, sinh năm 1982 (vắng mặt).

6. Trẻ Khưu Trường K, sinh năm 2009 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của trẻ K là ông Khưu Chí H, sinh năm 1979 (có mặt) và bà Bùi Thị Ngọc P, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 01 Tầng 5, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Lê Mai U, sinh năm 1970 (có mặt).

8. Ông Ngô Gia K, sinh năm 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 01 Tầng 7, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Phương T, sinh năm 1991(vắng mặt).

10. Ông Trần H, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 01 Tầng 8, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Tô Bá C, sinh năm 1980 (vắng mặt).

12. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1980 (vắng mặt).

13. Trẻ Tô Phú T, sinh ngày 21/3/2007 (vắng mặt).

14. Trẻ Tô Châu A, sinh ngày 05/4/2009 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của trẻ T và trẻ A: Ông Tô Bá C, sinh năm 1980 và bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ thường trú: BC, xã XV, huyện CB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 005 Tầng 8 chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà H: Ông Lê Minh N, sinh năm 1995; Địa chỉ liên hệ: Số AD đường NL, Phường J, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

15. Bà Huỳnh Thị Kim O, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Xã BT, huyện TB, tỉnh N.

16. Ông Đặng Thái B, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số BB đường HP, Phường R, Thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

17. Ông Nguyễn Phước K, sinh năm 1978 (vắng mặt).

18. Bà Trương Tuệ V, sinh năm 1986 (vắng mặt).

19. Trẻ Nguyễn Khánh L, sinh năm 2010 (vắng mặt).

20. Trẻ Nguyễn Phước K, sinh năm 2016 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của trẻ L và trẻ Kg: Ông Nguyễn Phước K, sinh năm 1978 và bà Trương Tuệ V, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: Số NT đường H, Phường E, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ số 010 Tầng 8 chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

21. Bà Đặng Huỳnh Thúy T, sinh năm 1980 (vắng mặt).

22. Bà Võ Đặng Gia H, sinh năm 2002 (vắng mặt).

23. Trẻ Đặng Trường P, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của trẻ P: Bà Đặng Huỳnh Thúy T, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 010 Tầng 8, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

24. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1976 (có mặt).

25. Trẻ Đặng Đăng Khôi N, sinh năm 2006 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của trẻ N: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ số 01 Tầng 10, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tâm: Ông Châu Đình T, sinh năm: 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Phòng KC, I đường SD, Phường Q, quận NP, Thành phố Hồ Chí Minh.

26. Bà Phan Ngọc Yến X, sinh năm 1989 (vắng mặt).

27. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1978 (vắng mặt).

28. Bà Lê Như H, sinh năm 2003 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 10 Tầng 10, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

29. Bà Phạm Thị Quỳnh N, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ số 001 Tầng 11, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

30. Bà Lê Thị Phượng L, sinh năm 1989 (có mặt).

31. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 007 Tầng 11, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

32. Bà Trần Thị C, sinh năm 1978 (có mặt).

33. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 10 Tầng 11, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: GX chung cư LK, Phường W, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

34. Bà Ngô Thị A, sinh năm 1952 (vắng mặt).

35. Bà Phạm Tường V, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 10 Tầng 11, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

36. Bà Nguyễn Thị Thanh G, sinh năm 1988 (có mặt).

37. Ông Trần Minh V, sinh năm 1986 (vắng mặt).

38. Trẻ Trần Nguyễn Tố N, sinh năm 2013 (vắng mặt).

39. Trẻ Trần Nguyễn Phương A, sinh năm 2015 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyên và trẻ An: Bà Nguyễn Thị Thanh G, sinh năm 1988 (có mặt) và ông Trần Minh V, sinh năm 1986; (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh V: Bà Nguyễn Thị Thanh G, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 01 Tầng 12, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

40. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 2002 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Căn hộ số 01 Tầng 12, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

41. Bà Lê Thị Nguyên Q, sinh năm 1990 (có mặt).

42. Ông Nguyễn Hưng N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 07 Tầng 12, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

43. Bà Trần Kim T, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: B+ tổ H, đường W, khu phố TL, PL, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Căn hộ số 10 Tầng 12, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

44. Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: GF đường VS, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

45. Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1991(vắng mặt).

46. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 001 Tầng 12B, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

47. Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

48. Bà Thái Thị Hồng N, sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số SC đường ĐB, Phường Q, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

49. Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1981 (vắng mặt).

50. Ông Trần Trung H, sinh năm 1972 (vắng mặt).

51. Trẻ Nguyễn Trần Phương L, sinh năm 2012 (vắng mặt).

52. Trẻ Bùi Nhật N, sinh năm 2010 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của trẻ L và trẻ N: Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1981 và ông Trần Trung H, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 004 Tầng 12B, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

53. Bà Diệp Lệ H, sinh năm 1981(có mặt).

54. Ông Lê Sinh N, sinh năm 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 005 Tầng 12B, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Châu Đình T, sinh năm: 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Phòng KC, I đường SD, Phường Q, quận NP, Thành phố Hồ Chí Minh.

55. Ông Trác Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

56. Bà Mai Thị S, sinh năm 1974 (vắng mặt).

57. Ông Trác Tấn M, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 007 Tầng 12B, chung cư G, số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2018, ngày 24/10/2018, ngày 23/11/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 09/01/2023 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nguyên đơn - ông Đoàn Văn Đ trình bày:

Ngày 05/5/2017, ông Đoàn Văn Đ có ký với Công ty CP Đầu tư và phát triển địa ốc G (sau đây gọi là Công ty) 04 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sau:

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0770/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 10, tầng 8, diện tích tim tường của căn hộ 51m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.004.700.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 954.465.000 đồng theo Phiếu thu số PT171 ngày 05/5/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0769/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 07, tầng 8, diện tích tim tường của căn hộ 60.5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.191.850.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 1.132.257.500 đồng theo Phiếu thu số PT170 ngày 05/5/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0768/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 05, tầng 8, diện tích tim tường của căn hộ 60.5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.197.900.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95%

giá trị hợp đồng, số tiền là 1.138.005.000 đồng theo Phiếu thu số PT169 ngày 05/5/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0767/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 01, tầng 8, diện tích tim tường của căn hộ 51.5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.004.250.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 954.037.500 đồng theo Phiếu thu số PT168 ngày 05/5/2017.

Ngày 02/6/2017, ông Đoàn Văn Đ có ký với Công ty CP Đầu tư và phát triển địa ốc G (viết tắt là Công ty) 04 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sau:

+ Hợp đồng mua bán số: 0794/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 10, tầng 10, diện tích tim tường của căn hộ 51m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.004.700.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 954.465.000 đồng theo Phiếu thu số PT215ngày 02/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0795/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 10, tầng 11, diện tích tim tường của căn hộ 51m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 994.500.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 944.775.000 đồng theo Phiếu thu số PT216 ngày 02/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0796/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 10, tầng 12, diện tích tim tường của căn hộ 51m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.009.800.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 959.310.000 đồng theo Phiếu thu số PT217 ngày 02/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0797/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 001, tầng 7, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 999.100.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 949.145.000 đồng theo Phiếu thu số PT218 ngày 02/6/2017.

Ngày 12/6/2017, ông Đoàn Văn Đ có ký với Công ty CP Đầu tư và phát triển địa ốc G (viết tắt là Công ty) 04 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sau:

+ Hợp đồng mua bán số: 0805/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 007, tầng 12, diện tích tim tường của căn hộ 60,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.203.950.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 1.143.752.500 đồng theo Phiếu thu số PT230 ngày 12/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0803/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 007, tầng 11, diện tích tim tường của căn hộ 60,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa

chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.197.900.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 1.138.005.000 đồng theo Phiếu thu số PT228 ngày 12/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0802/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 001, tầng 11, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.009.400.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 958.930.000 đồng theo Phiếu thu số PT227 ngày 12/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0804/KGCH/HĐMB để mua căn hộ 001, tầng 12, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.014.550.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 963.822.500 đồng theo Phiếu thu số PT229 ngày 12/6/2017.

Theo hợp đồng mua bán trên, Công ty phải bàn giao căn hộ cho ông trong 6 tháng kể từ ngày 12/6/2017, tuy nhiên đến nay vẫn chưa giao cho ông và ông đã nhiều lần yêu cầu Công ty giao các căn hộ nêu trên theo hợp đồng đã ký nhưng không thành.

Tiếp đó, ngày 21/6/2017, ông Đoàn Văn Đ có ký với Công ty CP Đầu tư và phát triển địa ốc G (viết tắt là Công ty) 07 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sau:

+ Hợp đồng mua bán số: 0809/KGCH/HĐMB kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 001, tầng 12B, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.004.250.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng, số tiền là 954.037.500 đồng theo Phiếu thu số PT237 ngày 21/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0810/KGCH/HĐMB kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 004, tầng 12B, diện tích tim tường của căn hộ 54,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.057.300.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng số tiền là 1.004.435.000 đồng theo Phiếu thu số PT238 ngày 21/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0811/KGCH/HĐMB kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 005, tầng 12B, diện tích tim tường của căn hộ 60,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.185.800.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng số tiền là 1.126.510.000 đồng theo Phiếu thu số PT239 ngày 21/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0812/KGCH/HĐMB kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 007, tầng 12B, diện tích tim tường của căn hộ 60,5m^2 thuộc khu

chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.191.850.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng số tiền là 1.132.257.500 đồng theo Phiếu thu số PT240 ngày 21/6/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0837/KGCH/HĐMB kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 004, tầng 4, diện tích tim tường của căn hộ 54,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.062.750.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng số tiền là 1.009.612.500 đồng theo Phiếu thu số PT297 ngày 04/8/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0838/KGCH/HĐMB kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 001, tầng 5, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.014.550.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng số tiền là 963.822.500 đồng theo Phiếu thu số PT298 ngày 04/8/2017.

+ Hợp đồng mua bán số: 0839/KGCH/HĐMB kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 001, tầng 10, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.014.550.000 đồng. Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng số tiền là 963.822.500 đồng theo Phiếu thu số PT299 ngày 04/8/2017.

Theo hợp đồng mua bán trên, Công ty phải bàn giao căn hộ cho ông trong 6 tháng kể từ ngày 21/6/2017, tuy nhiên đến nay vẫn chưa giao cho ông và ông đã nhiều lần yêu cầu Công ty giao các căn hộ nêu trên theo hợp đồng đã ký nhưng không thành. Tổng cộng Ông Đ đã thanh toán cho Công ty số tiền mua 19 căn hộ trên là 19.345.467.500 đ.

Tuy nhiên cho đến nay Công ty vẫn không bàn giao làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông. Do vậy, ông nộp đơn khởi kiện Công ty yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán số 0770/KGCH/HĐMB, 0769/KGCH/HĐMB, 0768/KGCH/HĐMB, 0767/KGCH/HĐMB cùng ngày 05 tháng 5 năm 2017; Hợp đồng mua bán số: 0794/KGCH/HĐMB, 0795/KGCH/HĐMB, 0796/KGCH/HĐMB, 0797/KGCH/HĐMB cùng ngày 02 tháng 6 năm 2017; Hợp đồng mua bán số: 0803/KGCH/HĐMB, 0802/KGCH/HĐMB, 0804/KGCH/HĐMB, 0805/KGCH/HĐMB cùng ngày 12 tháng 6 năm 2017; Hợp đồng mua bán số: 0809/KGCH/HĐMB, 0810/KGCH/HĐMB, 0811/KGCH/HĐMB, 0812/KGCH/HĐMB, 0837/KGCH/HĐMB, 0838/KGCH/HĐMB, 0839/KGCH/HĐMB cùng ngày 21 tháng 6 năm 2017 giữa ông Đoàn Văn Đ và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G.

- Yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G phải bàn giao cho Ông Đ 19 căn hộ tọa lạc tại Dự án G Chánh Hưng số O đường R (nay là đường

TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo như các Hợp đồng mua bán đã ký kết giữa hai bên.

- Trường hợp các Hợp đồng mua bán trên bị Tòa án tuyên vô hiệu thì Ông Đ yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất là 10%/năm của số tiền là 19.345.467.500 đồng tính từ ngày Ông Đ đã thanh toán cho công ty G cho đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm. Ông Đ yêu cầu Công ty G thanh toán toàn bộ số tiền trên một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty CP Đầu tư và phát triển địa ốc G đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, không cử người đại diện hợp pháp tham gia tố tụng cũng như không có bất cứ văn bản nào phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Tòa án không thu thập được lời khai, không tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được.

Tại phiên toà, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Khưu Chí H và bà Bùi Thị Ngọc P; Ông Ngô Gia K; Ông Tô Bá C và bà Trần Thị Thu H có người đại diện ủy quyền là ông Lê Minh N; Ông Nguyễn Phước K; Bà Nguyễn Thị Thanh T; Bà Phạm Thị Quỳnh N; Bà Lê Thị Phượng L và ông Nguyễn Minh T; Bà Trần Thị C và ông Nguyễn Thanh N; Bà Nguyễn Thị Thanh G (bà G còn là người đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Minh V); Ông Nguyễn Hưng N; Bà Trần Kim T; Ông Trương Văn Đ; Ông Đoàn Văn S; Bà Diệp Lệ H và ông Lê Sinh N; Ông Trác Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Dương Thúy A; Bà Lê Mai U; Bà Huỳnh Thị Kim O và ông Đặng Thái B; Bà Pham Ngọc Yến X và ông Nguyễn Quang H; Bà Lê Thị Nguyên Q; Bà Thái Thị Hồng N; Bà Mai Thị S có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại bản tự khai và các biên bản làm việc tại Toà, cụ thể: Các hợp đồng mua bán căn hộ mà những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên đã ký với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G là hoàn toàn hợp pháp, bên mua đã thanh toán đầy đủ số tiền theo thỏa thuận Hợp đồng mua bán căn hộ là 95% giá trị căn hộ và 2% phí bảo trì. Bên mua đã nhận bàn giao căn hộ và hiện đang sinh sống tại các căn hộ mà nguyên đơn có tranh chấp. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trẻ Tô Phú T, trẻ Tô Châu A có ông Tô Bá C và bà Trần Thị Thu H là người đại diện hợp pháp có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại bản tự khai, các biên bản làm việc tại Toà; Trẻ Khưu Trường K có ông Khưu Chí H và bà Bùi Thị Ngọc P là người đại diện hợp pháp; Trẻ Nguyễn Khánh L, trẻ Nguyễn Phước K có ông Nguyễn Phước K là người đại diện hợp pháp; Trẻ Đặng Đăng Khôi N có bà Nguyễn Thị Thanh T là người đại diện hợp pháp; Trẻ Trần Nguyễn Tố N và trẻ Trần Nguyễn Phương A có bà Nguyễn Thị Thanh G và ông Trần Minh V là người đại diện hợp pháp vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại bản tự khai, các biên bản làm việc tại Toà. Tất cả cùng xác định các con còn nhỏ, chỉ ở cùng

cha mẹ tại căn hộ và không có đóng góp gì trong việc mua bán, xây dựng, sửa chữa đối với căn hộ. Tranh chấp liên quan đến căn hộ trẻ không có ý kiến gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Dương Huỳnh Vĩnh A; Bà Lê Huỳnh Thảo V; Ông Nguyễn Tấn Đ; Bà Lê Như H; Ông Nguyễn Quang T; Bà Ngô Thị A, bà Phạm Tường V; Ông Trác Tấn M vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại bản tự khai, các biên bản làm việc tại Toà và xác định chỉ ở nhờ tại các căn hộ trên và không có đóng góp gì trong việc mua bán, xây dựng, sửa chữa đối với căn hộ. Tranh chấp liên quan đến căn hộ những ông/bà không có liên quan và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên tòa xét xử vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Phương T, ông Trần H; Bà Trương Tuệ V; Bà Đặng Huỳnh Thúy T (là người đại diện hợp pháp của trẻ H và trẻ P); Bà Nguyễn Thị T; Bà Nguyễn Thu T, ông Trần Trung H (bà T và ông H là người đại diện hợp pháp của trẻ Phương L và trẻ Nhật N) đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt cũng như không cung cấp cho Tòa án bất kỳ tài liệu chứng cứ nào nên Tòa án không thu thập được lời khai, không tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được.

Ngoài ra, trong quá trình chuẩn bị xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Bá C và bà Trần Thị Thu H đã nộp đơn yêu cầu độc lập đề ngày 30/11/2022 để yêu cầu Tòa án: Tuyên Hợp đồng mua bán số 0768/KGCH/HĐMB ngày 05/5/2017 giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển địa ốc G và ông Đoàn Văn Đ vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Diệp Lệ H: Thống nhất với ý kiến của bà T, bà H và không có ý kiến khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Tuyên bố các Hợp đồng mua bán sau được ký kết giữa bên bán căn hộ: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G với bên mua căn hộ: Ông Đoàn Văn Đ, là vô hiệu:

+ Hợp đồng mua bán số: 0770/KGCH/HĐMB ngày 05/5/2017 để mua căn hộ 10, tầng 8, diện tích tim tường của căn hộ 51m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0769/KGCH/HĐMB ngày 05/5/2017 để mua căn hộ 07, tầng 8, diện tích tim tường của căn hộ 60.5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0768/KGCH/HĐMB ngày 05/5/2017 để mua căn hộ 05, tầng 8, diện tích tim tường của căn hộ 60.5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0767/KGCH/HĐMB ngày 05/5/2017 để mua căn hộ 01, tầng 8, diện tích tim tường của căn hộ 51.5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0794/KGCH/HĐMB ngày 02/6/2017 để mua căn hộ 10, tầng 10, diện tích tim tường của căn hộ 51m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0795/KGCH/HĐMB ngày 02/6/2017 để mua căn hộ 10, tầng 11, diện tích tim tường của căn hộ 51m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0796/KGCH/HĐMB ngày 02/6/2017 để mua căn hộ 10, tầng 12, diện tích tim tường của căn hộ 51m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0797/KGCH/HĐMB ngày 02/6/2017 để mua căn hộ 001, tầng 7, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0805/KGCH/HĐMB ngày 12/6/2017 để mua căn hộ 007, tầng 12, diện tích tim tường của căn hộ 60,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0803/KGCH/HĐMB ngày 12/6/2017 để mua căn hộ 007, tầng 11, diện tích tim tường của căn hộ 60,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0802/KGCH/HĐMB ngày 12/6/2017 để mua căn hộ 001, tầng 11, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0804/KGCH/HĐMB ngày 12/6/2017 để mua căn hộ 001, tầng 12, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0809/KGCH/HĐMB ngày 21/6/2017 kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 001, tầng 12B, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0810/KGCH/HĐMB ngày 21/6/2017 kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 004, tầng 12B, diện tích tim tường của căn hộ

54,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0811/KGCH/HĐMB ngày 21/6/2017 kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 005, tầng 12B, diện tích tim tường của căn hộ 60,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0812/KGCH/HĐMB ngày 21/6/2017 kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 007, tầng 12B, diện tích tim tường của căn hộ 60,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0837/KGCH/HĐMB ngày 21/6/2017 kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 004, tầng 4, diện tích tim tường của căn hộ 54,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0838/KGCH/HĐMB ngày 21/6/2017 kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 001, tầng 5, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng mua bán số: 0839/KGCH/HĐMB ngày 21/6/2017 kèm 04 phụ lục Hợp đồng để mua căn hộ 001, tầng 10, diện tích tim tường của căn hộ 51,5m^2 thuộc khu chung cư G tọa lạc tại địa chỉ O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền là 30.883.444.527 đồng (Ba mươi tỷ tám trăm tám mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn ngàn năm trăm hai mươi bảy đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Đoàn Văn Đ về việc: Yêu cầu công nhận các Hợp đồng mua bán nêu trên và buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G phải bàn giao cho Ông Đ 19 căn hộ tọa lạc tại Dự án G Chánh Hưng số O đường R (nay là đường TB), Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng mua bán được ký kết.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Bá C và bà Trần Thị Thu H về việc tuyên Hợp đồng mua bán số 0768/KGCH/HĐMB ngày 05/5/2017 giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G và ông Đoàn Văn Đ vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/5/2023, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/6/2023, Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân Quận T có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS. Đề nghị phúc xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng văn bản của Sở Xây dựng từ năm 2019 để giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật. Nếu các hợp đồng mua bán căn hộ của nguyên đơn bị vô hiệu thì tất cả các hợp đồng mua bán của những người liên quan cũng phải bị vô hiệu.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa đưa ra các chứng cứ chứng minh việc mua bán căn hộ của họ là hợp pháp, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa có đủ cơ sở để xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, xác định các đương sự tham gia tố tụng không đầy đủ. Ông Trịnh Minh T là người đại diện theo pháp luật cho Công ty G đã chết năm 2021. Theo phiếu cung cấp thông tin ngày 9/10/2018 của Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty G có 03 cổ đông sáng lập là ông Trịnh Minh T, bà Phan Thị Huyền T và bà Trịnh Thị Huyền N. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định người thừa kế quyền, lợi ích hợp pháp của ông T cũng như đưa 02 cổ đông còn lại vào tham gia tố tụng với tư cách đương sự là không đúng quy định, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích và nghĩa vụ của bị đơn Công ty G và ảnh hưởng đến quá trình thi hành án sau này.

Đối với kháng nghị về các tài liệu do Ông Đ cung cấp cho Tòa án đều có đóng dấu của PC09-Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Nhận thấy: Đây là các tài liệu Phòng kỹ thuật hình sự nhận được Quyết định trưng cầu giám định về vụ án "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" xảy ra tại chung cư G. Do ông Trịnh Minh T chết, nên cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định Đình chỉ bị can đối với Trịnh Minh T và đình chỉ vụ án hình sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp đối với 19 hợp đồng mua bán căn hộ là đúng thẩm quyền, kháng nghị đối với phần này là không chính xác.

Đối với kháng nghị về việc tống đạt, thông báo văn bản tố tụng cho bị đơn là Công ty G. Nhận thấy, địa chỉ Số Z (số mới SZ) đường SH, Phường J, Quận

M là địa chỉ hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G (là bị đơn trong vụ án) được đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc cấp tống đạt niêm yết các thủ tục từ khi thụ lý đến giai đoạn xét xử theo địa chỉ kinh doanh trên của bị đơn là đúng quy định. Do đó, kháng nghị là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên nhận thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận 1 phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm như nhận định trên.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Giữa ông Đoàn Văn Đ và Công ty CP Đầu tư và phát triển địa ốc G (do ông Trịnh Minh T - Tổng giám đốc đại diện pháp luật) có ký Hợp đồng mua bán 19 căn hộ thuộc dự án G (Hợp đồng mua bán số 0770, 0769, 0768, 0767 cùng ngày 05/5/2017; Hợp đồng mua bán số 0794, 0795, 0796, 0797 cùng ngày 02/6/2017; Hợp đồng mua bán số 0803, 0802, 0804, 0805 cùng ngày 12/6/2017; Hợp đồng mua bán số 0809, 0810, 0811, 0812, 0837, 0838, 0939 cùng ngày 21/6/2017. Tổng cộng Ông Đ đã thanh toán cho Công ty 19.345.467.500 đồng (thanh toán 95% giá trị hợp đồng), thời hạn bàn giao căn hộ là 6 tháng kể từ ngày 21/6/2017. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Ông Đ vẫn chưa nhận được căn hộ.

Xét kháng cáo của ông Đoàn Văn Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận T. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc G khi tham gia tố tụng trong vụ án là ông Trịnh Minh T. Căn cứ trích lục khai tử số 785/TLKT-BS ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Phường G, quận D cung cấp cho Tòa án nhân dân Quận T, thì ông Trịnh Minh T đã chết lúc 9 giờ ngày 05 tháng 7 năm 2021 tại khu dã chiến điều trị bệnh nhân Covid-19 tại Trại giam T30, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông Trịnh Minh T đã chết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không xác minh xem ai sẽ là người thay thế ông Trịnh Minh T đại diện theo pháp luật cho Công ty G thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bị đơn trong vụ án, mà vẫn xác định ông Trịnh Minh T là người đại diện theo pháp luật của bị đơn là không đúng theo khoản 5, khoản 7 Điều 12 của Luật doanh nghiệp năm 2020 và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn Công ty G cũng như các đương sự khác trong vụ án.

- Căn cứ Phiếu cung cấp thông tin đăng ký doanh nghiệp ngày 09/10/2018 của Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (BL 62-63) có cung cấp thông tin đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc G thể hiện:

" Thông tin về cổ đông sáng lập:

1. Phan Thị Huyền T; số CMND 022279441; vốn góp 1.472.000.000; Địa chỉ thường trú AB đường TH, Phường LM, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Trịnh Minh T, số CMND 0239399723; vốn góp 298.028.000.000; Địa chỉ thường trú CS đường SH, Phường G, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trịnh Thị Huyền N, số CMND 225054664; vốn góp 500.000.000; Địa chỉ thường trú Tổ Q, ấp HT, xã VH, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa".

Theo thông tin trên thì Công ty G có 03 cổ đông, căn cứ trích lục khai tử số 785/TLKT-BS ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Phường G, quận D cung cấp thì ông Trịnh Minh T là người đại diện theo pháp luật của Công ty G đã chết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định người thừa kế quyền, lợi ích hợp pháp của ông T cũng như đưa 02 cổ đông còn lại là bà Huyền T và bà Huyền N vào tham gia tố tụng với tư cách đương sự là không đúng quy định, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích và nghĩa vụ của bị đơn Công ty G và ảnh hưởng đến quá trình thi hành án sau khi bản án có hiệu lực.

Ngoài ra, theo bản tự khai ngày 06/01/2023 của ông Nguyễn Phước K (sống tại căn hộ số 10 tầng 8) trình bày căn hộ này do ông và vợ là Trương Tuệ V mua, hiện nay để cho ba mẹ vợ là ông Trương Trí D và bà Phạm Thị T ở, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai của bà V, ông D và bà T về việc có đóng góp gì trong việc mua bán căn hộ hay không và có yêu cầu gì trong vụ án này không để từ đó xác định ông D, bà T có phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án hay không? Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm còn chưa xác minh xem có những ai đang thực tế cư trú tại căn hộ số 01 tầng 8 là một trong những căn hộ có liên quan đến vụ án để giải quyết triệt để vụ án.

- Đối với các tài liệu do nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn khởi kiện có đóng dấu của PC09- Công an Thành phố Hồ Chí Minh số 880/21TLCGĐ A:34. Xét thấy: Tại Công văn số 877/PC09-Đ3 ngày 26/5/2023 Phòng kỹ thuật Hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: "Ngày 26/01/2021 Phòng kỹ thuật hình sự nhận được Quyết định trưng cầu giám định số 928-04F/QĐ-TCGĐ ngày 26/01/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra (PC03) – Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều tra xử lý vụ án "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" xảy ra tại chung cư G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26/02/2021 Phòng kỹ thuật hình sự đã trả lời Kết luận giám định số 888/KLGĐ-TT cho phòng PC03".

Theo công văn số 9628/PC03-DD9 ngày 28/9/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Ngày 15/6/2020, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định khởi tố bị can, lệnh bắt tạm giam đối với Trịnh Minh T về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản". ...Ngày 6/7/2021 Trại tạm giam Chí Hòa thông báo bị can Trịnh Minh T đã chết tại khu dã chiến điều trị bệnh Covid thuộc trại tạm giam T30. Ngày 22/7/2021, cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định đình chỉ điều tra bị can đối với Trịnh Minh T và ngày 22/10/2021, cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định đình chỉ điều tra vụ án.

Nhận thấy, cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định Đình chỉ bị can đối với Trịnh Minh T và đình chỉ vụ án hình sự *"Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"* là đúng theo quy định pháp luật và được Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kết luận là có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp đối với 19 hợp đồng mua bán căn hộ là đúng thẩm quyền. Do đó, kháng nghị về phần này là không đúng.

- Đối với việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng cho bị đơn là Công ty G: Hội đồng xét xử xét thấy tại địa chỉ số 103 (số mới 445) đường Sư Vạn Hạnh, Phường 12, Quận M là địa chỉ hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc G (là bị đơn trong vụ án) được đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc cấp tống đạt niêm yết các thủ tục từ khi thụ lý đến giai đoạn xét xử theo địa chỉ kinh doanh trên của bị đơn là đúng quy định. Do đó, kháng nghị về phần này cũng là không đúng.

Về nội dung:

Xét, căn cứ vào hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc G với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thể hiện các bên có ký hợp đồng đặt cọc tương ứng với 15% giá trị mua căn hộ, tiến độ thanh toán được chia làm 7 đợt, thời hạn bàn giao căn hộ là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán và tất cả các hợp đồng này đều ký kết vào năm 2015, 2016 có kèm theo phụ lục hợp đồng. Nhưng, đối với 19 hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc G với ông Đoàn Văn Đ lại được thực hiện vào năm 2017 và được thanh toán một lần 95% giá trị căn hộ, mà Ông Đ đã nộp bằng 19 biên lai là đã vi phạm Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản. Mặt khác, sau khi ký kết hợp đồng xong, giữa Ông Đ và Công ty G không có bất kỳ thông báo, trao đổi, liên lạc liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, tiến độ thi công và bàn giao căn hộ. Nhưng Tòa sơ thẩm không xem xét 19 hợp đồng này thực chất có phải là mua bán căn hộ hay là giao dịch giả tạo nhằm che đậy cho một giao dịch khác hay không mà đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn Đ;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" giữa nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc G;

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận T;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo