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: 179/2024/DS-PT Ngày: 14-3-2024 V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 502/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 406/2024/QĐPT-DS ngày 24/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 1743/2024/QĐ-PT ngày 21/02/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Tuyết T, sinh năm 1976

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Việt L, sinh năm 1975, địa chỉ: A T, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hữu T1 – Làm việc tại Công ty L1 – thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

-*Bị đơn*: Công ty TNHH S

Địa chỉ trụ sở chính: Căn hộ số A, tầng 1, lô A, số A A, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1969 – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Minh T3, sinh năm 1988; địa chỉ: B Lô C, Chung cư P, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Huỳnh Văn Việt L, sinh năm 1975.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Nguyễn Hữu T1 – Làm việc tại Công ty L1 – thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Tuyết T là nguyên đơn.

(Ông L, ông T3, Luật sư T1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết T ủy quyền cho người đại diện trình bày: Ngày 18/9/2017, bà T và Công ty TNHH S (sau đây viết tắt là Công ty S) ký Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng A, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại: ASALIGHT) số: A-3-24/HĐMB/ANSINH, các phụ lục hợp đồng kèm theo có nội dung: Bà T mua căn hộ số A, Block A, tầng C, căn 24, thuộc chung cư C, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, giá căn hộ là 1.246.586.801 đồng, thời gian bàn giao căn hộ là ngày 30/9/2018, việc bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 01/4/2019. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Công ty T4 số tiền: 373.980.000 đồng (ba trăm bảy mươi ba triệu chín trăm tám mươi ngàn đồng). Nhưng đến thời điểm khởi kiện là năm 2021, bị đơn vẫn chưa bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Do dự án của bị đơn vi phạm pháp luật nên cơ quan nhà nước đã xử phạt và buộc ngừng xây dựng. Nay, bà T khởi kiện yêu cầu hủy và chấm dứt thực hiện hợp đồng giữa hai bên, yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền tạm tính đến ngày 27/01/2021 là 648.556.116 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2022, đại diện nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung kèm theo tài liệu là bản photocopy Hợp đồng kinh tế số: 21/2016/HĐHTĐT- KD ngày 13/5/2016 dự án chung cư A, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH Một thành viên D (sau đây viết tắt là Công ty D1) và Công ty S thể hiện mục đích cùng nhau hợp tác đầu tư - xây dựng - kinh doanh dự án nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư khu chung cư A, Phường D, Quận H đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội theo đúng chức năng, nhiệm vụ của hai bên và các quy định của pháp luật. Đồng thời, đại diện nguyên đơn đề nghị hoãn phiên tòa, yêu cầu triệu tập Công ty D1 Q8 vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu Công ty S và Công ty D1 cùng chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm bao gồm tiền gốc: 373.980.000 đồng, tiền phạt do vi phạm hợp đồng 30% trên tổng số tiền thanh toán là 112.194.000 đồng, tiền lãi phạt chậm trả từ ngày 01/4/2019 đến ngày 30/9/2022 với lãi suất 0,05%/ngày trên số tiền gốc là 233.176.530 đồng. Tổng cộng là 719.350.530 đồng.

Bị đơn Công ty S ủy quyền cho ông Lê Minh T3 trình bày: Bị đơn xác nhận ngày 18/9/2017, Công ty S có ký hợp đồng mua bán chung cư (Hợp đồng căn hộ chung cư) cao tầng A, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương

mại: ASALIGHT) với bà T, nội dung hợp đồng đúng như đại diện nguyên đơn đã trình bày ở trên.

Do dự án xây dựng chung cư cao tầng A, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại: ASALIGHT) có vướng mắc về thủ tục pháp lý nên đến nay dự án phải ngừng thực hiện nên Công ty S chưa bàn giao căn hộ cho bà T như cam kết trong hợp đồng.

Công ty S xác nhận có thu của bà T số tiền 373.980.000 đồng (ba trăm bảy mươi ba triệu chín trăm tám mươi ngàn đồng). Nay với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn đồng ý hủy và chấm dứt việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ với bà T, đồng ý hoàn trả cho bà T số tiền 373.980.000 đồng. Riêng số tiền lãi tạm tính đến ngày 27/01/2021 là 162.383.116 đồng và số tiền phạt 112.194.000 đồng, bị đơn không đồng ý trả do hiện nay công ty gặp nhiều khó khăn về kinh doanh, tài chính và nhiều nguyên nhân khách quan khác. Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn chỉ đồng ý thanh toán khoản tiền 373.980.000 đồng.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Việt L trình bày: Ông là chồng của bà T theo giấy chứng nhận kết hôn số 64, quyển số 01/P02, ngày 09/9/2002 do Ủy ban nhân dân Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ông và bà T mua căn hộ thuộc dự án nói trên nhưng để bà T đại diện ký hợp đồng với Công ty S. Do Công ty S vi phạm thời gian bàn giao căn hộ cho vợ chồng ông nên ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 502/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Xác định Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng A, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại: ASALIGHT) số: A-3-24/HĐMB/ANSINH ngày 18/9/2017 và các phụ lục kèm theo được ký kết giữa bà Nguyễn Tuyết T và Công ty TNHH S là vô hiệu; chấm dứt việc thực hiện hợp đồng này và các Phụ lục hợp đồng kèm theo.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết T.

Công ty TNHH S phải hoàn trả cho bà Nguyễn Tuyết T và ông Huỳnh Văn Việt L số tiền là 559.723.400 đồng {Năm trăm năm mươi chín triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm đồng (trong đó số tiền này có 373.980.000 đồng là khoản tiền mà Công ty TNHH S đã nhận của bà Nguyễn Tuyết T và 185.743.400 đồng là khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định của pháp luật kể từ ngày 12/10/2017 đến ngày 30/9/2022)}, buộc Công ty TNHH S phải trả (phải thanh toán) một lần số tiền này cho bà Nguyễn Tuyết T và ông Huỳnh Văn Việt L ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Tuyết T và ông Huỳnh Văn Việt L, nếu Công ty TNHH S không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền như bản án đã tuyên nêu trên, thì hàng tháng Công ty TNHH S còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm

trả tương ứng với thời gian chậm trả để trả cho bà Nguyễn Tuyết T và ông Huỳnh Văn Việt L theo quy định tại các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 11/10/2022, nguyên đơn là bà Nguyễn Tuyết T kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

- Ông L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo tại đơn kháng cáo ngày 11/10/2022, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng Công ty D1 Q8 dù nguyên đơn đã yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2022; không xem xét, đánh giá đầy đủ và toàn diện các chứng cứ trong hồ sơ vụ án dẫn đến bản án sơ thẩm gây thiệt hại quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu – đề nghị: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng như căn cứ vào Hợp đồng kinh tế số: 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 dự án chung cư A thì có cơ sở xác định giữa Công ty D1 và Công ty S có quan hệ hợp tác đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội và nhà tái định cư Chung cư A Quận H nhằm chỉnh trang đô thị, tạo thêm quỹ đất cho các tổ chức xã hội, cá nhân có nhu cầu sử dụng. Như vậy, theo xác định của Công ty D1 thì Công ty S vừa là chủ đầu tư xây dựng công trình, vừa là đơn vị hợp tác đầu tư, có sự liên đới về tài sản giữa bị đơn và Công ty D1. Do vậy, cần triệu tập Công ty D1, Ủy ban nhân dân Quận H1 để xác định lỗi và nghĩa vụ hoàn tiền bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 8 do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Bị đơn Công ty S ủy quyền cho ông Lê Minh T3 trình bày: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm vì việc ký hợp đồng cũng như các phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà T và Công ty S không liên quan đến Công ty D1 Q8. Mặt khác, phía bị đơn đồng ý trả các khoản tiền đã nhận của nguyên đơn cũng như trả khoản lãi cho nguyên đơn theo như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L trình bày: Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa,

Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 502/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Ngày 11/10/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu Công ty D1 và Ủy ban nhân dân Quận H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách bị đơn.

[2.2] Xét, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì ngày 18/9/2017, Công ty S và bà T ký Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng A, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại: ASALIGHT) số: A-3-24/HĐMB/ANSINH kèm theo các phụ lục là hoàn toàn tự nguyện. Phía nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện tại thời điểm nguyên đơn ký hợp đồng với Công ty S thì phía nguyên đơn biết có việc hợp tác giữa Công ty D1 Q8 với Công ty S.

[2.3]Mặt khác, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Dự án Chung cư A tại Phường D, Quận H được Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho Công ty D1 làm chủ đầu tư. Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty D1 Q8 đề xuất hợp tác với Công ty S để cùng thực hiện dự án. Tuy nhiên, việc hợp tác đầu tư chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận về phương thức đầu tư, tiêu thụ sản phẩm, phương án phân chia lợi nhuận, trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư và đơn vị hợp tác… theo quy định. Nhưng Công ty S đã tự ý ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư A theo hình thức thương mại với người dân, trong đó là nguyên đơn là bà Nguyễn Tuyết T. Do vậy, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành quyết định số: 286/QĐ –XPVPHC ngày 17/01/2019 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đối với Công ty S.

[2.4]Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định việc ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 18//9/2017 giữa bà T và Công ty S không liên quan đến Công ty D1 Q8. Theo đó, Công ty S có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền cho nguyên đơn theo như bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.

Như vậy, tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 18/9/2017 giữa bà T và Công ty S không liên quan đến Công ty D1 và Ủy ban nhân dân Quận H1. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty D1 vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích và căn cứ quy định pháp luật nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 502/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ vào Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 502/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Tuyết T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0017495 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 8;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương