

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 79/2025/DS-GĐT

Ngày: 08 - 5 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa.

Ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Chung Phương L1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 254/98/19 đường
AC, Phường C, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1972; địa
chỉ: Số 5/22 Đường 27, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh;
(Theo văn bản ủy quyền ngày 02/8/2024).

1.2. Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 240/38B đường
GX, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Bà Đoàn Thị N1, sinh năm 1984; địa chỉ: B.15.23 khối B, khu
Emerald, Celadon City, số 2 đường N4, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ:
Số 87 CL, Phường MN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo văn bản ủy
quyền ngày 17/05/2023).

1.4. Bà Trần Thị Liên H1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 23 đường NHT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thành L2, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 97 đường NTN, khu đô thị VP, phường HBP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/05/2023).

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần GL (HCMC); địa chỉ: Số 68 đường N1, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LIEW BING FOOL.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang V1, sinh năm 1974, bà Lê Thị Hồng A, sinh năm 1986, ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977, bà Đoàn Thị Trà M1, sinh năm 2001; Cùng địa chỉ liên hệ: Số 02 đường D2, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2024).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Võ Hữu P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 254/98/19 đường AC, Phường C, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang V2, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 613 đường PVD, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2023).

3.2. Bà Nguyễn Minh Yên N2, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 95 đường NH, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1987 và ông Nguyễn T3, sinh năm 2001; Cùng địa chỉ: Số 5 đường 84, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2024).

3.3. Bà Phạm Lê Thu H3, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 240/38B đường GX, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 240/38B đường GX, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2024).

3.4. Ông Đào Đức M2, sinh năm 1972; địa chỉ: B.15.23 khối B, khu Emerald, Celadon City, số 2 đường N4, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 87 CL, Phường MN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo Văn bản ủy quyền ngày 18/07/2023).

3.5. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 23 đường NHT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các nguyên đơn trình bày:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Chung Phương L1 có ông Nguyễn Văn K là đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Ngày 14/03/2022 bà L1 và Công ty Cổ phần GL (Gọi tắt Công ty G) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ. Hợp đồng số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A6.8.06; Căn hộ số A6.8.06, Tòa nhà tháp A6 khu Diamond Alnata plus (A6a). Diện tích sử dụng 109.70m², diện tích sàn 118.60m². Giá mua bán là 6.531.923.862 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2024. Bà L1 thanh toán được tổng cộng số tiền là 320.745.375 đồng, tương ứng 5% giá trị căn hộ, theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0006130 ngày 10/3/2022.

Sau đó bà L1 có tìm hiểu nhiều kênh thông tin thì được biết Công ty G vi phạm các quy định trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

Công trình chưa có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép mở bán. Bà L1 có đơn gửi Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh để hỏi về điều kiện mở bán căn hộ đối với khu A6. Ngày 13/03/2023 bà L1 nhận được thư trả lời của Sở Xây dựng cho biết hiện vẫn chưa nhận được hồ sơ của Công ty G về việc xác nhận đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai. Do đó, tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà, Công ty G vẫn chưa có Giấy phép mở bán đối với căn hộ mà Công ty giao dịch với bà. Điều này thể hiện Công ty G đã huy động vốn trái phép khi chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Công ty G phải có nghĩa vụ công khai thông tin bất động sản đưa vào kinh doanh, tuy nhiên Công ty G công khai không đầy đủ làm cho khách hàng tin tưởng là căn hộ đã đủ điều kiện để mua bán. Việc hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu hoàn toàn là lỗi thuộc về Công ty G nên Công ty G phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Năm 2021, bà L1 nhận chuyển nhượng lại căn hộ của bà Nguyễn Minh Yến N2 với giá chuyển nhượng là 7.201.923.862 đồng, trong khi giá mua bán căn hộ thực tế với Công ty G là 6.531.923.862 đồng. Bà L1 đã thanh toán số tiền chênh lệch cho bà N2 là 670.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng lại hợp đồng đã được Công ty G xác nhận tại thời điểm chuyển nhượng (ngày 10/5/2021). Căn cứ vào xác nhận này, bà đã thanh toán số tiền chênh lệch là 670.000.000 đồng so với hợp đồng chuyển nhượng cho bà N2.

Việc Công ty G cho rằng căn hộ đã đủ điều kiện pháp lý để mở bán tại thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà L1 là không có căn cứ. Công ty G đã cố tình che giấu thông tin về điều kiện mở bán nhà hình thành trong tương lai. Thực tế, Công ty G chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận các căn hộ tại khu chung cư A6 đủ điều kiện mở bán, trong đó có căn hộ ký hiệu A6.8.06 mà công ty bán cho bà L1. Tại văn bản số 6531 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/05/2023 có liệt kê các văn bản mà Công ty G cung cấp, trong

đó có văn bản thể hiện đến tháng 4/2023 công ty mới cung cấp đầy đủ các tài liệu, giấy tờ cần thiết cho việc xin xác nhận đủ điều kiện mở bán nhà hình thành trong tương lai. Căn cứ Điều 8, Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, việc công ty bán căn hộ nêu trên cho bà L1 khi chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện mở bán là trái với quy định của pháp luật.

Sau khi nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, ngày 14/02/2023, bà L1 đã gửi thông báo cho Công ty G về việc xác định Hợp đồng mua bán căn hộ ký hiệu A6.8.06 giữa hai bên là vô hiệu. Bà L1 yêu cầu Công ty G phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền bà đã nộp đồng thời phải thanh toán số tiền chênh lệch do bà nhận chuyển nhượng lại hợp đồng. Ngoài ra, Công ty G phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bà L1, cụ thể là thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ thời điểm bà L1 thông báo chấm dứt hợp đồng cho đến khi bà L1 nhận đủ số tiền gốc. Tuy nhiên, Công ty G không có văn bản phản hồi. Do đó, bà L1 nộp đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A6.8.06 ký ngày 14/3/2022 là vô hiệu. Bên cạnh đó, Bà L1 cho rằng Công ty G là bên có lỗi làm cho hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu nên yêu cầu Tòa án buộc Công ty G phải thanh toán cho bà các khoản tiền, cụ thể:

Số tiền gốc là: 320.745.375 đồng;

Thanh toán tiền lãi do chậm trả tiền gốc (Mức lãi suất là 10%/năm) tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày 09/5/2024 là 389 ngày là: 34.183.548 đồng.

Tổng cộng Công ty G phải thanh toán cho bà L1 số tiền là 354.928.923 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty G phải trả lại số tiền chênh lệch là 670.000.000 đồng và bổ sung ba yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Tuyên Thỏa thuận mua bán căn hộ được ký kết giữa bà Nguyễn Minh Yến N2 với Công ty G ngày 30/7/2020 là vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Minh Yến N2 với bà Chung Phương L1 ký ngày 14/4/2021 là vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tuyên Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận mua bán căn hộ giữa bà L1 với bà Nguyễn Minh Yến N2 ký ngày 10/5/2021 là vô hiệu.

Bà L1 yêu cầu Công ty G phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Phía bà L1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, phía bà L1 không yêu cầu thẩm định giá căn hộ ký hiệu A6.8.06. Bà L1 khẳng định Công ty G là bên có lỗi làm cho hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu nên Công ty G phải chịu trách nhiệm bồi thường là thanh toán tiền lãi chậm trả

tính từ thời điểm bà L1 thông báo chấm dứt hợp đồng cho đến khi bà L1 nhận đủ số tiền gốc.

2. Theo đơn khởi kiện ngày 05/04/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T1 trình bày:

Ngày 27/01/2021, ông và Công ty Cổ phần GL (Gọi tắt Công ty G) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.6.04; Căn hộ số C3.6.04, Tòa nhà tháp C3 khu Diamond Centery (A6b). Diện tích sử dụng 111.30m², diện tích sàn 120.70m². Giá mua bán là 8.393.269.936 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 3/2024. Ông thanh toán được tổng cộng số tiền là 412.151.913 đồng, tương ứng 5% giá trị căn hộ, theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00001970 ngày 10/10/2022.

Khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G, ông được nhân viên tư vấn của công ty giới thiệu sản phẩm và cam kết căn hộ mà hai bên giao dịch đáp ứng đầy đủ tính pháp lý và các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G thì ông được biết Công ty G chưa được cấp phép mở bán đối với căn hộ đã giao dịch với ông.

Ngày 18/05/2022, Sở Xây dựng ban hành văn bản số 5287/SXD-PTN&TT BĐS có nội dung xác nhận Sở Xây dựng chưa xem xét hồ sơ mở bán căn hộ của Công ty G.

Ngày 06/02/2023, Sở Xây dựng ban hành văn bản số 1442/SXD-PTN&TT BĐS có nội dung thể hiện Sở Xây dựng chưa có văn bản cho phép Công ty G được mở bán căn hộ.

Ngày 13/04/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty G, đồng thời xác định Công ty G huy động vốn trái phép trong việc mở bán căn hộ hình thành trong tương lai và yêu cầu hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã thu từ khách hàng.

Sau đó cơ quan có thẩm quyền có văn bản đồng ý cho Công ty G được mở bán 50% diện tích tại khu A5 và khu A6 (Gồm 160 căn hộ tại khu chung cư A5 và 1153 căn hộ lại khu chung cư A6). Việc được mở bán này có hiệu lực sau ngày 08/05/2023 theo văn bản số 6351/SXD-PTN&TTBĐS của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, căn hộ mà Công ty G bán cho ông là giao dịch trước thời điểm này.

Nhận thấy, việc Công ty G lợi dụng sự tin tưởng của khách hàng, vi phạm pháp luật khi mở bán căn hộ chưa có đủ điều kiện về pháp lý là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ngày 15/03/2023, ông có gửi đơn đến Công ty G thông báo đề nghị thanh lý hợp đồng. Ngày 27/03/2023, ông nhận được thư điện tử của Công ty G phản

hồi không đồng ý thanh lý hợp đồng nhưng cũng không giải thích rõ ràng về các vấn đề pháp lý của căn hộ được ông nêu ra trong đơn.

Công ty G che giấu thông tin pháp lý của căn hộ, không trung thực trong cung cấp thông tin của căn hộ cho ông được biết khi tiến hành giao dịch. Trong trường hợp này, bên bán (Công ty G) phải chủ động và chịu trách nhiệm về hồ sơ pháp lý của dự án, bên mua là bên bị động chỉ được nghe thông báo. Ông có tìm hiểu pháp lý của dự án nhưng không thể biết hết các loại giấy tờ của dự án phải có tại thời điểm giao dịch.

Ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.6.04 ngày 25/8/2022 là vô hiệu.

Buộc Công ty G phải thanh toán cho ông các khoản tiền, cụ thể:

- Số tiền gốc là: 412.151.913 đồng;

- Bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất ngân hàng là 6%/năm (Tính đến ngày 09/05/2023) là: 39.154.432 đồng.

Tổng cộng: 451.306.345 đồng.

Ông yêu cầu Công ty G phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ như phía Công ty G yêu cầu. Ông không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

3. Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2023; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/10/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đoàn Thị N1 có ông Phạm Văn S là người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Bà N1 và Công ty Cổ phần GL (Gọi tắt Công ty G) có ký các Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể:

- Căn hộ thứ nhất:

Ngày 12/10/2022, bà N1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C6.11.08; Căn hộ ký hiệu C6.11.08, Tòa nhà tháp C6 khu Diamond Centery (A6b) với diện tích sử dụng là 88.40m², diện tích sàn là 95.90m². Giá mua bán là 7.582.579.618 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 4/2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà N1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 2.234.069.082 đồng, tương ứng với 30% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00002128 ngày 25/10/2022, số tiền 372.344.847 đồng;

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00002765 ngày 21/11/2022, số tiền 744.689.694 đồng;

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00001385 ngày 15/03/2023, số tiền 372.344.847 đồng;

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00001477 ngày 22/03/2023, số tiền 744.689.694 đồng.

- Căn hộ thứ hai:

Ngày 12/10/2022, bà N1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C4.10.08; Căn hộ ký hiệu C4.10.08, Tòa nhà tháp C4 khu Diamond Centery (A6b) với diện tích sử dụng là 111.30m², diện tích sàn là 120.70m². Giá mua bán là 9.297.257.002 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 4/2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà N1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 1.369.632.401 đồng, tương ứng với 15% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00001379 ngày 15/3/2023, số tiền 800.000.000 đồng;

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00002124 ngày 25/10/2022, số tiền 456.544.133 đồng;

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00001445 ngày 20/03/2022, số tiền 113.088.268 đồng.

- Căn hộ thứ ba:

Ngày 19/10/2022, bà N1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C5.9.06; Căn hộ ký hiệu C5.9.06, Tòa nhà tháp C5 khu Diamond Centery (A6b) với diện tích sử dụng là 111.30m², diện tích sàn là 120.70m². Giá mua bán là 10.341.031.681 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 4/2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà N1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 507.800.927 đồng, tương ứng với 5% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00002088 ngày 20/10/2022, số tiền 507.800.927 đồng.

- Căn hộ thứ tư:

Ngày 13/10/2022, bà N1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C5.0.05; Căn hộ ký hiệu C5.0.05, Tòa nhà tháp C5 khu Diamond Centery (A6b) với diện tích sử dụng là 111.30m², diện tích sàn là 120.70m². Giá mua bán là 10.886.048.881 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 4/2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà N1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 1.603.695.492 đồng, tương ứng với 15% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000207 ngày 14/10/2022, số tiền 534.565.164 đồng;

Hóa đơn giá trị gia tăng số 00001380 ngày 15/3/2023, số tiền 1.069.130.328 đồng.

Nhận thấy Công ty G khi ký Hợp đồng mua bán các căn hộ nêu trên cho bà N1 khi chưa có giấy phép mở bán. Do đó ngày 19/5/2023, bà N1 gửi đơn cho Công ty G về việc yêu cầu chấm dứt các Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên. Tuy nhiên Công ty G không có ý kiến phản hồi.

Các hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà N1 ký với Công ty G là vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết vì Công ty G cố ý vi phạm pháp luật, nộp văn bản xin xác nhận đủ điều kiện mua bán căn hộ nhưng không nộp kèm theo hồ sơ. Công ty G vẫn cố tình cho rằng trong thời hạn 15 ngày mà Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh không trả lời thì mới thừa nhận Hợp đồng mua bán căn hộ với bà N1 là vi phạm quy định pháp luật. Đây là lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty G.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, bên nào có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì phải chịu trách nhiệm bồi thường. Công ty G cung cấp thông tin về căn hộ không đúng sự thật làm cho bà N1 tin tưởng các căn hộ mà hai bên giao dịch có đầy đủ điều kiện pháp lý, đây là lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty G. Công ty G chậm trả số tiền mà bà N1 đã nộp và phải chịu lãi suất tương ứng với thời gian chậm thanh toán lại tiền gốc.

Nay bà N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa bà N1 với Công ty G là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể:

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C6.11.08 ký ngày 12/10/2022, buộc Công ty G phải thanh toán cho bà N1 các khoản tiền, cụ thể:

Số tiền gốc là: 2.234.069.082 đồng;

Tiền lãi chậm thanh toán (Mức lãi suất 10%/năm) là: 287.716.661 đồng

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C4.10.08 ký ngày 12/10/2022, buộc Công ty G phải thanh toán cho bà N1 các khoản tiền, cụ thể:

Số tiền gốc là: 1.369.632.402 đồng;

Tiền lãi chậm thanh toán (Mức lãi suất 10%/năm) là: 175.458.225 đồng

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C5.9.06 ký ngày 19/10/2022, buộc Công ty G phải thanh toán cho bà N1 các khoản tiền, cụ thể:

Số tiền gốc là: 507.800.927 đồng;

Tiền lãi chậm thanh toán (Mức lãi suất 10%/năm) là: 78.883.048 đồng

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C5.0.05 ngày 13/10/2022, buộc Công ty G phải thanh toán cho bà N1 các khoản tiền, cụ thể:

Số tiền gốc là: 1.603.695.492 đồng;

Tiền lãi chậm thanh toán (Mức lãi suất 10%/năm) là: 207.235.536 đồng

Tổng cộng số tiền mà Công ty G phải trả cho bà N1 là: 6.464.551.374 đồng (Trong đó tiền gốc là 5.715.197.903 đồng, tiền lãi là 749.353.471 đồng). Lãi suất này bà N1 tính đến ngày 09/5/2024.

Bà N1 không đồng ý tiếp tục thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ hai bên đã giao kết. Bà N1 không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

4. Theo đơn khởi kiện ngày 11/05/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/11/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trần Thị Liên H1 có ông Bùi Thành L2 là người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Bà H1 và Công ty Cổ phần GL (Gọi tắt Công ty G) có ký các Hợp đồng mua bán căn hộ, cụ thể:

- Căn hộ thứ nhất:

Ngày 01/07/2019, bà H1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/S1.0.14; Căn hộ ký hiệu S1.0.14, Tòa nhà tháp P1 khu Diamond Alnata (A5b) với diện tích sử dụng là 316.40m², diện tích sàn là 335.50m². Giá mua bán là 27.053.503.808 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2021 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 11.956.100.530 đồng, tương đương với 50% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Ngày 01/07/2019, bà H1 nộp số tiền 1.328.455.614 đồng;

Ngày 28/10/2019, bà H1 nộp số tiền 2.656.911.229 đồng;

Ngày 14/03/2022, bà H1 nộp số tiền 2.656.911.229 đồng;

Ngày 11/04/2022, bà H1 nộp số tiền 2.656.911.229 đồng;

Ngày 09/05/2022, bà H1 nộp số tiền 2.656.911.229 đồng.

- Căn hộ thứ hai:

Ngày 10/03/2022, bà H1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.08; Căn hộ ký hiệu S2.0.08, Tòa nhà tháp P2 khu Diamond Alnata plus (A6a) với diện tích sử dụng là 227.60m², diện tích sàn là 241.40m². Giá mua bán là 22.275.618.576 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2024 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 3.281.564.564 đồng, tương đương với 15% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Ngày 10/03/2022, bà H1 nộp số tiền 1.093.854.855 đồng;

Ngày 15/09/2022, bà H1 nộp số tiền 2.187.709.709 đồng.

- Căn hộ thứ ba:

Ngày 29/03/2022, bà H1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.9; Căn hộ ký hiệu S2.0.9, Tòa nhà tháp P2 khu Diamond Alnata Plus (A6a) với diện tích sử dụng 227.60m², diện tích sàn 241.40m². Giá mua bán là 23.683.581.905 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2024 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 3.488.987.734 đồng, tương đương với 15% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Ngày 29/03/2022, bà H1 nộp số tiền 1.162.995.911 đồng;

Ngày 15/09/2022, bà H1 nộp số tiền 2.325.991.823 đồng.

- Căn hộ thứ tư:

Ngày 20/06/2022, bà H1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.23; Căn hộ ký hiệu S2.0.23, Tòa nhà tháp P2 khu Diamond Alnata Plus (A6a) với diện tích sử dụng 227.60m², diện tích sàn 241.40m². Giá mua bán là 23.334.690.576 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2024 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 1.145.862.855 đồng, tương đương với 5% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Ngày 20/06/2022, bà H1 nộp số tiền 1.145.862.855 đồng.

- Căn hộ thứ năm:

Ngày 24/03/2022, bà H1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V6.09; Căn hộ ký hiệu V6.09, Tòa nhà tháp V6 khu Glen Brilliant (A5b) với diện tích sử dụng 323.50m², diện tích sàn 367.40m². Giá mua bán là 23.219.425.607 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2023 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 2.291.346.298 đồng, tương đương với 10% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Ngày 24/03/2022, bà H1 nộp số tiền 1.140.173.149 đồng;

Ngày 28/09/2022, bà H1 nộp số tiền 1.140.173.149 đồng;

Tiền mua chỗ đỗ xe tổng cộng là: 11.000.000 đồng (Ngày 24/03/2022, bà H1 nộp số tiền 5.500.000 đồng; Ngày 28/09/2022, bà H1 nộp số tiền 5.500.000 đồng).

- Căn hộ thứ sáu:

Ngày 10/03/2022, bà H1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V3.12; Căn hộ ký hiệu V3.12, Tòa nhà tháp V3 khu Glen Brilliant (A5b) với diện tích sử dụng 383.70m², diện tích sàn 440.60m². Giá mua bán là 31.698.979.644 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt.

Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2023 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 3.124.134.892 đồng, tương đương với 10% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Ngày 10/03/2022, bà H1 nộp số tiền là: 1.556.567.446 đồng;

Ngày 15/09/2022, bà H1 nộp số tiền là: 1.556.567.446 đồng;

Tiền mua ô tô xe tổng cộng là: 11.000.000 đồng (Ngày 10/03/2022, bà H1 nộp số tiền 5.500.000 đồng; Ngày 15/09/2022, bà H1 nộp số tiền 5.500.000 đồng).

- Căn hộ thứ bảy:

Ngày 06/06/2022, bà H1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.10.02; Căn hộ ký hiệu C2.10.02, Tòa nhà tháp C2 khu Diamond Centery (A6b) với diện tích sử dụng 111.60m², diện tích sàn 121.00m². Giá mua bán là 8.261.681.138 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 3/2024 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 405.689.915 đồng, tương đương với 5% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Ngày 06/06/2022, bà H1 nộp số tiền 405.689.915 đồng.

- Căn hộ thứ tám:

Ngày 31/07/2022, bà H1 và Công ty G ký Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A7.09.5; Căn hộ ký hiệu A7.09.5, Tòa nhà tháp A7 khu Diamond Alnata Plus (A6a) với diện tích sử dụng 109.70m², diện tích sàn 118.60m². Giá mua bán là 7.960.491.879 đồng. Phương thức thanh toán chia thành 07 đợt. Thời hạn bàn giao nhà quý 2/2024 và cộng thêm 90 ngày làm việc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H1 đã nộp cho Công ty G tổng cộng số tiền là 390.898.269 đồng, tương đương với 5% giá trị hợp đồng, cụ thể:

Ngày 31/07/2022, bà H1 nộp số tiền 390.898.269 đồng.

Sau đó bà H1 phát hiện Công ty G có những vi phạm trong việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Công ty G bị xử phạt vi phạm hành chính theo biên bản số 77/BB-VPHC ngày 16/02/2023 của Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 4677/SXD-TT ngày 05/4/2023 của Sở Xây dựng; Tờ trình số 2494/TTr-SXD-TT của Sở Xây dựng; Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1426/QĐ-XPHC ngày 13/4/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó bà H1 nhận thấy không đủ tin tưởng đối với Công ty G. Bà H1 có gửi đơn đến Công ty G để yêu cầu thanh lý toàn bộ các hợp đồng nêu trên nhưng Công ty G không có thiện chí để giải quyết.

Tại văn bản số 9835/SXD-PTN&TTBĐS ngày 20/8/2018 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận những căn hộ của Công ty G đủ điều kiện mở bán đối với khu nhà A, B, C, F thuộc khu chung cư A1. Các căn hộ bà

H1 mua không thuộc sự điều chỉnh của văn bản này về việc đủ điều kiện để Công ty G mở bán.

Văn bản số 6351/SXD-PTN&TTBĐS ngày 08/5/2023 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận 160 căn hộ thuộc khu chung cư A5 và 1.153 căn hộ thuộc khu chung cư A6 có danh sách căn hộ đính kèm đủ điều kiện mở bán. Tuy nhiên, 06 căn hộ (ký hiệu Căn hộ S1.0.14; Căn hộ S2.0.08; Căn hộ S2.0.09; Căn hộ S2.0.23; Căn hộ V6.09; Căn hộ V3.12) mà bà H1 giao kết Hợp đồng mua bán với Công ty G không có trong danh sách được mở bán và cũng không chịu sự điều chỉnh của hai văn bản (Văn bản số 9835/SXD-PTN&TTBĐS ngày 20/08/2018; Văn bản số 6351/SXD-PTN&TTBĐS ngày 08/05/2023) do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ban hành. Dù vậy, Công ty G vẫn tiến hành giao dịch mua bán các căn hộ nêu trên với bà H1 là vi phạm pháp luật, nên vô hiệu từ thời điểm giao kết. Do đó Công ty G phải chịu trách nhiệm bồi thường tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền gốc đã nhận của bà H1 theo từng thời điểm thanh toán.

Đối với căn hộ C2.10.02; Căn hộ A7.9.05 mà bà H1 ký Hợp đồng mua bán với Công ty G trong thời gian tháng 6 và tháng 7 của năm 2022, các căn hộ này có nằm trong danh sách mở bán của Công ty G nhưng chỉ được mở bán sau ngày ký văn bản là ngày 08/5/2023. Do đó, các Hợp đồng mua bán căn hộ này cũng vô hiệu. Công ty G phải trả lại tiền gốc và thanh toán tiền lãi chậm trả.

Đối với ba căn hộ thuộc khu chung cư A5 gồm căn hộ ký hiệu S1.0.14; Căn hộ ký hiệu V3.12; Căn hộ ký hiệu V6.9, Hợp đồng mua bán đối với các căn hộ này vô hiệu vì chưa có giấy phép mở bán. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1426/QĐ-UB-XPHC ngày 13/4/2023 về việc huy động vốn không đúng quy định.

Đối với 03 căn hộ thuộc khu chung cư A6 gồm: Căn hộ S1.0.08; Căn hộ S1.0.09; Căn hộ S2.0.23, các căn hộ này bà H1 ký Hợp đồng mua bán với Công ty G không nằm trong danh sách mở bán mà cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Đối với 02 căn hộ: Căn hộ ký hiệu A7.9.05; Căn hộ ký hiệu C2.10.02 mà bà H1 ký Hợp đồng mua bán với Công ty G khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép mở bán theo quy định của pháp luật.

Do đó căn cứ theo quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Công ty G phải trả cho bà H1 số tiền gốc đã nhận và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất là 10%/năm.

Nay bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa bà H1 và Công ty G là vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/S1.0.14 ký ngày 01/07/2019, buộc Công ty G phải trả cho bà H1 các khoản tiền, cụ thể:

Số tiền gốc là: 11.956.009.700 đồng;

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (Mức lãi suất 10%/năm), tính đến ngày 09/5/2024 là: 3.507.850.743 đồng.

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.08 ký ngày 10/03/2022, buộc Công ty G phải trả cho bà H1 các khoản tiền, cụ thể:

Tiền gốc là: 3.281.564.564 đồng;

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (Mức lãi suất 10%/năm), tính đến ngày 09/5/2024 là: 597.874.092 đồng.

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.09 ký ngày 29/03/2022, buộc Công ty G phải trả cho bà H1 các khoản tiền, cụ thể:

Tiền gốc là: 3.488.987.733 đồng;

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (Mức lãi suất 10%/năm), tính đến ngày 09/5/2024 là: 629.610.937 đồng.

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.23 ký ngày 20/06/2022, buộc Công ty G phải trả cho bà H1 các khoản tiền, cụ thể:

Tiền gốc là: 1.145.862.855 đồng;

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (Mức lãi suất 10%/năm), tính đến ngày 09/5/2024 là: 216.301.235 đồng.

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V6.09 ký ngày 24/03/2022, buộc Công ty G phải trả cho bà H1 các khoản tiền, cụ thể:

Tiền gốc là: 2.291.346.289 đồng;

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (Mức lãi suất 10%/năm), tính đến ngày 09/5/2024 là: 428.764.252 đồng.

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V3.12 ký ngày 10/03/2022, buộc Công ty G phải trả cho bà H1 các khoản tiền, cụ thể:

Tiền gốc là: 3.124.134.892 đồng;

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (Mức lãi suất 10%/năm), tính đến ngày 09/5/2024: 596.153.412 đồng.

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.10.02 ký ngày 06/07/2022, buộc Công ty G phải trả cho bà H1 các khoản tiền, cụ thể:

Tiền gốc là: 405.689.915 đồng;

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (Mức lãi suất 10%/năm), tính đến ngày 09/5/2024 là: 78.136.989 đồng.

- Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A7.9.05 ký ngày 31/07/2022, buộc Công ty G phải trả cho bà H1 các khoản tiền, cụ thể:

Tiền gốc là: 390.898.269 đồng;

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (Mức lãi suất 10%/năm), tính đến ngày 09/5/2024 là: 69.397.830 đồng.

Tổng cộng số tiền mà Công ty G phải trả cho bà H1 là 32.208.674.545 đồng (Trong đó tiền gốc là 26.084.585.056 đồng, tiền lãi là 6.124.089.489 đồng). Tiền lãi này bà H1 tính đến ngày 09/05/2024.

Bà H1 yêu cầu Công ty G phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật. Bà H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ như phía Công ty G yêu cầu. Phía bà H1 không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Bị đơn Công ty Cổ phần GL (Gọi tắt Công ty G) có ông Trần Quang V1, bà Lê Thị Hồng A, ông Nguyễn Văn T2, bà Đoàn Thị Trà M1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

1- Theo đơn phản tố ngày 27/11/2023 của Công ty G đối với yêu cầu khởi kiện của bà Chung Phương L1, cụ thể:

Ngày 14/3/2022, bà Chung Phương L1 là bên mua ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A6.8.06 thuộc dự án Celadon City do Công ty G làm chủ đầu tư. Thông tin căn hộ như sau:

Căn hộ ký hiệu A6.8.06, Tầng 8, Khu Diamond Alnata Plus, diện tích sàn là 118.60m², diện tích sử dụng là 109.70m². Giá mua tổng cộng là 6.531.923.862 đồng.

Tiến độ thanh toán căn hộ này được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 4 của Hợp đồng. Hiện tại, bà L1 đã thanh toán cho Công ty G được 1 đợt tương ứng 5% giá trị hợp đồng với số tiền là 320.745.375 đồng.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 4 của Hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các Hợp đồng. Hiện nay, bà L1 là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán khi chỉ mới thanh toán 1 đợt mà lại yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu, trả lại tiền bà L1 đã thanh toán, yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả là hoàn toàn không hợp lý.

Những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được Công ty tuân thủ trước khi Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa Công ty G và bà L1, đồng thời, hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết các hợp đồng trên. Công ty G đồng ý bán và bà L1 cũng tự nguyện mua, hiểu rõ các thỏa thuận trong Hợp đồng. Từ những nội dung trên, Công ty G xác nhận vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của Hợp đồng.

Vì vậy, đối với những yêu cầu của bà L1 về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A6.8.06 là vô hiệu, buộc Công ty G thanh toán số tiền 320.745.375 đồng và tiền lãi chậm trả (Mức lãi suất 10%/năm), Công ty G hoàn toàn không đồng ý. Do đó, nay Công ty G yêu cầu bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ hai bên đã ký kết.

2 - Theo đơn phản tố ngày 12/12/2023 của Công ty G đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T1, cụ thể:

Ngày 25/8/2022, ông Nguyễn Hoàng T1 là bên mua ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.6.04 thuộc dự án Celadon City do Công ty G làm chủ đầu tư. Thông tin căn hộ như sau:

Căn hộ số C3.6.04, Tầng 6, Khu Diamond Centery, diện tích sàn 120.70m², diện tích sử dụng là 111.30m². Giá mua tổng cộng là 8.393.269.936 đồng.

Tiền độ thanh toán căn hộ này được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 4 của Hợp đồng. Hiện tại, ông T1 đã thanh toán cho Công ty G được 1 đợt tương ứng 5% giá trị hợp đồng với số tiền là 412.151.913 đồng.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 4 của Hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các Hợp đồng. Hiện nay, ông T1 là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán khi chỉ mới thanh toán 1 đợt mà lại yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu, trả lại số tiền ông T1 đã thanh toán, yêu cầu thanh toán tiền bồi thường thiệt hại là hoàn toàn không hợp lý.

Những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đã được Công ty tuân thủ trước khi Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa Công ty G và ông T1, đồng thời, hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết các hợp đồng trên. Công ty G đồng ý bán và ông T1 cũng tự nguyện mua, hiểu rõ các thỏa thuận trong Hợp đồng. Từ những nội dung trên, Công ty G xác nhận vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của Hợp đồng.

Vì vậy đối với những yêu cầu của ông T1 về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.6.04 là vô hiệu, buộc Công ty G thanh toán số tiền gốc là 412.151.913 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất 6%/năm (Tính từ thời điểm nộp tiền đến ngày 09/5/2024) thì Công ty G hoàn toàn không đồng ý. Công ty G yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ hai bên đã ký kết.

3 - Theo đơn phản tố ngày 12/12/2023 của Công ty G đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị N1, cụ thể:

Bà Đoàn Thị N1 là bên mua đã ký kết với Công ty G các Hợp đồng mua bán căn hộ để mua các căn hộ thuộc dự án Celadon City do Công ty G làm chủ đầu tư. Thông tin các Hợp đồng, cụ thể như sau:

- Căn hộ thứ nhất: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C4.10.08 ký ngày 12/10/2022, Căn hộ ký hiệu C4.10.08, Khu Diamond Centery. Giá mua tổng cộng là 9.297.257.002 đồng. Bà N1 đã thanh toán 2 đợt, tương đương số tiền là 1.369.632.402 đồng.

- Căn hộ thứ hai: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C5.0.05 ký ngày 13/10/2022, Căn hộ ký hiệu C5.0.05, Khu Diamond

Centery. Giá mua tổng cộng là 10.886.048.881 đồng. Bà N1 đã thanh toán 2 đợt, tương đương số tiền là 1.603.695.492 đồng.

- Căn hộ thứ ba: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C5.9.06 ký ngày 19/10/2022, Căn hộ ký hiệu C5.9.06, Khu Diamond Centery. Giá mua tổng cộng là 10.341.031.681 đồng. Bà N1 đã thanh toán 1 đợt, tương đương số tiền là 507.800.927 đồng.

- Căn hộ thứ tư: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C6.11.08 ký ngày 12/10/2022, Căn hộ ký hiệu C6.11.08, Khu Diamond Centery. Giá mua tổng cộng là 7.582.579.618 đồng. Bà N1 đã thanh toán 3 đợt, tương đương số tiền là 2.234.069.082 đồng.

Tiền độ thanh toán các căn hộ này được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 4 của từng Hợp đồng. Hiện tại, bên mua đã thanh toán cho bên bán được các đợt cụ thể như trên.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 4 của Hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các Hợp đồng. Hiện nay, bà N1 là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán nhưng lại yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là vô hiệu và buộc Công ty G trả lại toàn bộ các khoản tiền bà N1 đã nộp, thanh toán tiền lãi suất chậm trả (Mức lãi suất 10%/năm) là không phù hợp.

Công ty G đã tuân thủ những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản trước khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà N1, đồng thời, hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết các hợp đồng trên. Công ty G đồng ý bán và bà N1 cũng tự nguyện mua, các bên hiểu rõ các thỏa thuận trong Hợp đồng.

Từ những nội dung trên, Công ty G xác nhận vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của Hợp đồng. Vì vậy đối với những yêu cầu của bà N1 về việc tuyên bố tất cả các Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là vô hiệu, buộc Công ty G phải trả lại cho bà N1 tổng số tiền gốc 5.715.197.903 đồng và tiền lãi chậm trả (Mức lãi suất 10%/năm), thì Công ty G hoàn toàn không đồng ý. Công ty G yêu cầu bà N1 tiếp tục thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

4 - Theo đơn phản tố ngày 13/11/2023 của Công ty G đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Liên H1, cụ thể:

Bà Trần Thị Liên H1 và Công ty Cổ phần GL (gọi tắt là Công ty G) có ký kết 08 Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án Celadon City do Công ty G làm chủ đầu tư. Thông tin các Hợp đồng mua bán căn hộ như sau:

- Căn hộ thứ nhất: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A7.9.05 ký ngày 31/07/2022, Căn hộ ký hiệu A7.9.05, Khu Diamond Alnata Plus. Giá mua tổng cộng là 7.960.491.879 đồng. Bà H1 đã thanh toán 1 đợt, tương đương 5% giá trị là 390.898.269 đồng.

- Căn hộ thứ hai: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.10.02 ký ngày 06/06/2022, Căn hộ ký hiệu C2.10.02, Khu Diamond

Century. Giá mua tổng cộng là 8.261.861.138 đồng. Bà H1 đã thanh toán 1 đợt, tương đương 405.689.915 đồng.

- Căn hộ thứ ba: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/S1.0.14 ký ngày 01/7/2019, Căn hộ số S1.0.14, Khu Diamond Alnata. Giá mua tổng cộng là 27.053.503.808 đồng. Bà H1 đã thanh toán 5 đợt, tương đương 11.956.100.530 đồng.

- Căn hộ thứ tư: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.08 ký ngày 10/3/2022, Căn hộ ký hiệu S2.0.08, Khu Diamond Alnata Plus. Giá mua tổng cộng là 22.275.618.576 đồng. Bà H1 đã thanh toán 1 đợt, tương đương 3.281.564.564 đồng.

- Căn hộ thứ năm: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.09 ký ngày 29/3/2022, Căn hộ ký hiệu S2.0.09, Khu Diamond Alnata Plus. Giá mua tổng cộng là 23.683.581.905 đồng. Bà H1 đã thanh toán 2 đợt, tương đương 3.488.987.734 đồng.

- Căn hộ thứ sáu: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.23 ký ngày 20/6/2022, Căn hộ ký hiệu S2.0.23, Khu Diamond Alnata Plus. Giá mua tổng cộng là 23.334.690.576 đồng. Bà H1 đã thanh toán 1 đợt, tương đương số tiền 1.145.862.855 đồng.

- Căn hộ thứ bảy: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V3.12 ký ngày 10/3/2022, Căn hộ ký hiệu V3.12, Khu GLEN tại Brilliant. Giá mua tổng cộng là 31.698.979.644 đồng. Bà H1 đã thanh toán 2 đợt, tương đương số tiền 3.113.134.892 đồng.

- Căn hộ thứ tám: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V6.09 ngày 24/3/2022, Căn hộ ký hiệu V6.09, Khu GLEN tại Brilliant. Giá mua tổng cộng là 23.219.425.607 đồng. Bà H1 đã thanh toán 2 đợt, tương đương số tiền 2.280.346.298 đồng.

Tiền độ thanh toán tất cả các căn hộ trên đều được chia thành 07 (bảy) đợt và được quy định cụ thể tại Danh mục 4 của Hợp đồng. Hiện tại, Bên mua đã thanh toán cho Bên bán tổng số tiền là 26.062.585.057 đồng.

Ngoài ra bà H1 còn thanh toán số tiền 22.000.000 đồng để mua ô tô đỗ xe.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Danh mục 4 của Hợp đồng và tiến độ xây dựng, thi công thực tế thì Công ty G đã thực hiện đúng các thỏa thuận của các Hợp đồng. Hiện nay, bà H1 là bên đang vi phạm tiến độ thanh toán nhưng lại yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là vô hiệu, buộc Công ty G trả lại cho bà H1 toàn bộ số tiền bà đã nộp và tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền gốc đã nộp là hoàn toàn không hợp lý.

Công ty G đã tuân thủ những quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai trước khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà H1. Đồng thời, hai bên đều có ý chí tự nguyện giao kết các hợp đồng trên. Công ty G đồng ý bán và bà H1 cũng tự nguyện mua, các bên hiểu rõ các thỏa

thuận trong Hợp đồng. Từ những nội dung trên, Công ty G xác nhận vẫn đang thực hiện đúng cam kết theo các thỏa thuận của Hợp đồng. Vì vậy, Công ty G hoàn toàn không đồng ý đối với những yêu cầu của bà H1 đưa ra trong đơn khởi kiện về việc tuyên tất cả 08 Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên vô hiệu, buộc Công ty G trả cho bà H1 số tiền gốc đã nộp là 26.084.585.057 đồng và tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất 10%/năm.

Công ty G yêu cầu bà H1 tiếp tục thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết giữa Công ty G với bà H1 đối với khu chung cư A6.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Công ty G có ý kiến như sau:

Ngày 01/06/2020, Công ty G có ký thỏa thuận hạn mức cấp bảo lãnh cho khu chung cư A6 với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

Ngày 04/11/2021, Công ty G được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 92/GPXD đối với khu chung cư A6.

Ngày 24/12/2021, Nghiệm thu phần móng khu A6.

Ngày 27/12/2021, Sở Xây dựng nhận được văn bản của Công ty G gửi về việc xác nhận đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai của giai đoạn 1 đối với khu chung cư A6 (273 căn hộ).

Ngày 04/3/2022, Sở Xây dựng nhận được văn bản của Công ty G gửi về việc xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của giai đoạn 2 đối với khu chung cư A6 (273 căn hộ).

Ngày 20/4/2022, Sở Xây dựng nhận được văn bản của Công ty G gửi về việc xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của giai đoạn 3 đối với khu chung cư A6 (746 căn hộ).

Ngày 08/05/2022, Sở Xây dựng có văn bản số 6351/SXD/PTN&TTBĐS về việc mở bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 160 căn hộ khu chung cư A5 và 1.153 căn hộ thuộc khu chung cư A6.

Ngày 21/9/2023, Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng ban hành văn bản số 154/GĐ-ATXD/HT về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình cho khu chung cư A6.

Nay các nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng mua bán căn hộ, hoàn lại tiền gốc đã nộp và tiền lãi do chậm thanh toán, Công ty G không đồng ý vì:

Các hợp đồng mua bán căn hộ mà các nguyên đơn ký kết với Công ty G là sau 15 ngày kể từ ngày công ty có văn bản gửi đến Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc xin xác nhận dự án đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Tuy nhiên, Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi cho phía công ty. Căn cứ Điều 19 Nghị định 99/2015 ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở, Công ty G được quyền ký các Hợp đồng mua bán căn

hộ với các nguyên đơn sau 15 ngày kể từ ngày công ty gửi thông báo đến Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, các căn hộ mà Công ty G giao dịch với các nguyên đơn đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty G không đồng ý tuyên vô hiệu đối với các Hợp đồng mua bán căn hộ mà các nguyên đơn đã ký kết với Công ty G. Công ty G yêu cầu các nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã giao kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Võ Hữu P có ông Trần Quang V2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông P là chồng của bà Chung Phương L1. Bà L1 ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G, ông P có biết. Nay ông P thống nhất ý kiến với bà L1, ông P không bổ sung gì thêm.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và các lời khai cũng như tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Đức M2 có ông Phạm Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông là chồng của bà Đoàn Thị N1. Ông M2 có biết bà N1 ký các Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G. Ông M2 thống nhất với ý kiến bà N1 đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

3. Bà Phạm Lê Thu H3 có ông Nguyễn Hoàng T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà H3 là vợ của ông T1. Việc ông T1 ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G, bà H3 có biết. Nay ông T1 khởi kiện Công ty G, ý kiến của bà H3 thống nhất với ý kiến ông T1 đã trình bày. Mọi vấn đề liên quan đến việc kiện do ông T1 quyết định. Bà H3 không bổ sung ý kiến gì.

4. Ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông là chồng của bà Trần Thị Liên H1, việc bà H1 ký các Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty G ông có biết. Việc mua bán do một mình bà H1 trực tiếp giao dịch và đứng tên trên hợp đồng. Nay bà H1 khởi kiện Công ty G yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H1 với Công ty G là vô hiệu. Ông thống nhất với lời trình bày của bà H1 và không bổ sung gì thêm. Ông có đơn yêu cầu vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

5. Tòa án sơ thẩm triệu tập hợp lệ đối với bà Nguyễn Minh Yến N2 nhưng bà N2 vẫn vắng mặt. Bà N2 không có bản trình bày lời khai về vụ án cũng như Tòa án không tiến hành hòa giải được. Do đó Tòa án sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 269/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chung Phương L1 đối với số tiền là 670.000.000 đồng.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chung Phương L1.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A6.8.06 ký ngày 14/3/2022 giữa bà Chung Phương L1 với Công ty Cổ phần GL (HCMC) là vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần GL (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Chung Phương L1 tổng cộng số tiền là 320.745.375 đồng (Ba trăm hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T1.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.6.04 ký ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng T1 với Công ty Cổ phần GL (HCMC) là vô hiệu;

Buộc Công ty Cổ phần GL (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng T1 số tiền là 412.151.913 đồng (Bốn trăm mười hai triệu một trăm năm mươi một ngàn chín trăm mười ba đồng).

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N1.

Tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Đoàn Thị N1 ký với Công ty Cổ phần GL (HCMC) là vô hiệu, cụ thể: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C6.11.08 ký ngày 12/10/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C4.10.08 ký ngày 12/10/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C5.9.06 ký ngày 19/10/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C5.0.05 ký ngày 13/10/2022;

Buộc Công ty Cổ phần GL (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Thị N1 số tiền là 5.715.197.903 đồng (Năm tỷ bảy trăm mười lăm triệu một trăm chín mươi bảy ngàn chín trăm lẻ ba đồng).

5/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Liên H1.

Tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Trần Thị Liên H1 ký với Công ty Cổ phần GL (HCMC) là vô hiệu, cụ thể: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/S1.0.14 ký ngày 01/07/2019; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V3.12 ký ngày 10/3/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V6.09 ký ngày 24/3/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.08 ký ngày 10/3/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.09 ký ngày 29/3/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.23 ký ngày 20/6/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.10.02 ký ngày 06/7/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A7.9.05 ký ngày 31/7/2022.

Buộc Công ty Cổ phần GL (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Liên H1 số tiền là 26.084.585.057 đồng (Hai mươi sáu tỷ không trăm tám mươi bốn triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn không trăm năm mươi bảy đồng).

6/ Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần GL (HCMC) về việc buộc các nguyên đơn là bà Chung Phương L1, ông Nguyễn Hoàng T1, bà Đoàn Thị N1, bà Trần Thị Liên H1 tiếp tục thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ đối với khu chung cư A5 và A6.

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

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

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

** Sau khi xét xử sơ thẩm:*

- Ngày 24/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Liên H1 là ông Bùi Thành L2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 27/5/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 27/5/2024, Công ty G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 28/5/2024, các nguyên đơn là bà Chung Phương L1 và bà Đoàn Thị N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

** Tại bản án dân sự phúc thẩm số 764/2024/DS-PT ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Chung Phương L1, ông Nguyễn Hoàng T1, bà Đoàn Thị N1 và bà Trần Thị Liên H1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần GL (HCMC).

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 269/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Chung Phương L1, ông Nguyễn Hoàng T1, bà Đoàn Thị N1 và bà Trần Thị Liên H1:

1.1. Đối với nguyên đơn bà Chung Phương L1:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chung Phương L1 đối với số tiền là 670.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chung Phương L1: Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A6.8.06 ký ngày 14/3/2022 giữa bà Chung Phương L1 với Công ty Cổ phần GL (HCMC) là vô hiệu; Buộc Công ty Cổ phần GL (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Chung Phương L1 số tiền gốc là 320.745.375 (Ba trăm hai mươi triệu bảy trăm

bốn mươi lăm ngàn ba trăm bảy mươi lăm) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử phúc thẩm 21/8/2024 là 43.146.483 (Bốn mươi ba triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi ba) đồng. Tổng cộng Công ty G phải thanh toán cả gốc và lãi cho bà là 363.891.858 (Ba trăm sáu mươi ba triệu tám trăm chín mươi một ngàn tám trăm năm mươi tám) đồng.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T1: Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C3.6.04 ký ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng T1 với Công ty Cổ phần GL (HCMC) là vô hiệu; Buộc Công ty Cổ phần GL (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng T1 số tiền gốc là 412.151.913 (Bốn trăm mười hai triệu một trăm năm mươi một ngàn chín trăm mười ba) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 27/3/2023 đến ngày 21/8/2024 là 58.604.614 (Năm mươi tám triệu sáu trăm lẻ tư ngàn sáu trăm mười bốn) đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 470.756.527 (Bốn trăm bảy mươi triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn năm trăm hai mươi bảy) đồng.

1.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N1:

- Tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Đoàn Thị N1 ký với Công ty Cổ phần GL (HCMC) là vô hiệu, cụ thể: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C6.11.08 ký ngày 12/10/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C4.10.08 ký ngày 12/10/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C5.9.06 ký ngày 19/10/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6b/C5.0.05 ký ngày 13/10/2022.

- Buộc Công ty Cổ phần GL (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Thị N1 số tiền là 5.715.197.903 (Năm tỷ bảy trăm mười lăm triệu một trăm chín mươi bảy ngàn chín trăm lẻ ba) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 23/5/2023 đến 20/8/2024 là 712.442.478 (Bảy trăm mười hai triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn bốn trăm bảy mươi tám) đồng. Tổng cộng: 6.427.649.381 (Sáu tỷ bốn trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn ba trăm tám mươi một) đồng.

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Liên H1.

- Tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Trần Thị Liên H1 ký với Công ty Cổ phần GL (HCMC) là vô hiệu, cụ thể: Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5A-P1/S1.0.14 ký ngày 01/07/2019; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V3.12 ký ngày 10/3/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A5-A5B/V6.09 ký ngày 24/3/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.08 ký ngày 10/3/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.09 ký ngày 29/3/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/S2.0.23 ký ngày 20/6/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6B/C2.10.02 ký ngày 06/7/2022; Hợp đồng mua bán căn hộ số TT/M&S/1.03/A6-A6A/A7.9.05 ký ngày 31/7/2022.

Buộc Công ty Cổ phần GL (HCMC) có trách nhiệm thanh toán cho Trần Thị Liên H1 số tiền là 26.084.585.057 (Hai mươi sáu tỷ không trăm tám mươi bốn triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn không trăm năm mươi bảy) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 20/4/2023 đến ngày 21/8/2024 là 3.494.619.751 (Ba tỷ bốn trăm chín mươi tư triệu sáu trăm mười chín ngàn bảy trăm năm mươi một) đồng. Tổng cộng: 29.579.204.807 (Hai mươi chín tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu hai trăm lẻ tư ngàn tám trăm lẻ bảy) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần GL (HCMC) về việc buộc các nguyên đơn là bà Chung Phương L1, ông Nguyễn Hoàng T1, bà Đoàn Thị N1, bà Trần Thị Liên H1 tiếp tục thực hiện các Hợp đồng mua bán căn hộ đối với khu chung cư A5 và A6.

Các bên thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày các nguyên đơn bà Chung Phương L1, ông Nguyễn Hoàng T1, bà Đoàn Thị N1, bà Trần Thị Liên H1 có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty Cổ phần GL (HCMC) không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án và hiệu lực pháp luật của bản án.

** Sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật:*

Ngày 11/02/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 27/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 764/2024/DS-PT ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng: Hủy toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 269/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Tại phiên tòa giám đốc thẩm:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quan điểm kháng nghị và đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét, ngày 08/05/2023 cơ quan có thẩm quyền cho phép mở bán dự án; tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán các căn hộ thì dự án chưa có văn bản cho phép mở bán, nên các giao dịch đã vi phạm Điều 6, khoản 2 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản. Riêng Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H1 ký với Công ty G đối với căn hộ ký hiệu S1.0.14 ngày 01/07/2019 thuộc khu chung cư A5, các bên thỏa thuận mua bán đối với căn hộ nêu trên khi dự án chưa được cấp phép xây dựng (Giấy phép xây dựng khu chung cư A5 cấp ngày 28/5/2021) và trước thời điểm Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận căn hộ đủ điều kiện mở bán (Văn bản ngày 08/05/2023) là vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản.

Vì vậy, tại thời điểm giao dịch các bên hiểu rõ tình trạng pháp lý của tài sản, nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng mua bán các căn hộ, nên Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định các hợp đồng mua bán giữa các nguyên đơn bà Chung Phương L1, ông Nguyễn Hoàng T1, bà Đoàn Thị N1, bà Trần Thị Liên H1 với bị đơn Công ty G bị vô hiệu là đúng quy định tại các Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, buộc Công ty G có trách nhiệm thanh toán số tiền đã nhận của các nguyên đơn bà Chung Phương L1, ông Nguyễn Hoàng T1, bà Đoàn Thị N1, bà Trần Thị Liên H1 là đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Xét, yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Công ty G bồi thường thiệt hại:

Tại các Đơn khởi kiện của các nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/5/2024, ngoài yêu cầu bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền gốc đã đóng theo Hợp đồng, thì các nguyên đơn còn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế theo lãi suất ngân hàng với mức lãi suất 10%/năm (riêng ông Nguyễn Hoàng T1 yêu cầu tính lãi suất 6%/năm) tính từ ngày các nguyên đơn có thông báo chấm dứt hợp đồng với Công ty G đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/5/2024).

Nhận thấy, các căn hộ mà các nguyên đơn mua là tài sản hình thành trong tương lai, các căn hộ chưa tồn tại trên thực tế, nên Tòa án không thể tiến hành thẩm định giá; đồng thời, nguyên đơn không có tài liệu để xác định giá trị căn hộ thực tế có chênh lệch với giá trị tại thời điểm mua căn hộ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm đều xác định nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh về thiệt hại là có cơ sở.

Đồng thời, như nhận định tại mục [1] phía trên, các hợp đồng mua bán các căn hộ là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Đây là giao dịch vô hiệu tuyệt đối, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng. Trường hợp này các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty G trả tiền lãi suất phát sinh do chậm trả các khoản tiền gốc mà các nguyên đơn đã nộp cho bị đơn Công ty G là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: các bên cùng có lỗi ngang nhau trong các giao dịch; tại phiên tòa phúc thẩm các nguyên đơn đều xác định do không có yêu cầu bồi thường thiệt hại về khoản tiền chênh lệch về giá của các căn hộ tại thời điểm giao kết hợp đồng và tại thời điểm xét xử sơ thẩm để làm căn cứ tính thiệt hại; các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Công ty G phải thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền gốc của các hợp đồng với mức lãi suất 10%/năm kể từ khi các nguyên đơn có thông báo chấm dứt hợp đồng với Công ty G đến thời điểm xét xử phúc thẩm ngày 21/8/2024. Từ đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu kháng cáo, buộc Công ty G thanh toán lãi chậm trả theo mức 10%/năm kể từ ngày Công ty G được các nguyên đơn thông báo chấm dứt

hợp đồng đến ngày xét xử phúc thẩm 21/8/2024 là không phù hợp với các nhận định trên của Hội đồng xét xử; đồng thời, quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty G bị ảnh hưởng khi phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu một mình là không phù hợp quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 và Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, tại Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 khởi kiện yêu cầu tính lãi 6%/năm, nhưng tại Bản án phúc thẩm chấp nhận để ông T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện từ 6%/năm lên 10%/năm; Từ đó, Bản án phúc thẩm buộc bị đơn Công ty G phải chịu lãi suất 10%/năm là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm.

[4] Từ các nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, xét Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 27/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337 và khoản 2 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 27/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 764/2024/DS-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 269/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh, về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”, giữa các nguyên đơn là bà Chung Phương L1, ông Nguyễn Hoàng T1, bà Đoàn Thị N1, bà Trần Thị Liên H1 với bị đơn là Công ty Cổ phần GL (HCMC) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo trang 2 của bản án giám đốc thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- TAND quận TP, TP. HCM;
- Chi cục THADS quận TP, TP. HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng LTHS, HS, THS (TNB).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường