

Bản án số: 11/2023/DS-PT
Ngày: 04/01/2023
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: Ông Nguyễn Đình Đức
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy
Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy Ái, Kiểm sát viên.

Trong ngày 04/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 421/2022/DSPT ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 353/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Toà 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 5959/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19851/2022/QĐ-PT ngày 20/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Trương Thị Châu L.** (có mặt)

Địa chỉ: 1225/50 PTH, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích N. (có mặt)

Địa chỉ: Tầng trệt Cao ốc HĐ, 12M NTMK, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hữu T- Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: **Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ TB**

Địa chỉ: Căn hộ số 1B, Tầng 1, Lô A, 114 ADV, Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T. (có mặt)

Địa chỉ: 213 Lô C2 Chung cư, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Bà Trương Thị Châu L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Trương Thị Châu L trình bày:

Vào ngày 22/5/2017 bà L và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ TB (gọi tắt là Công ty TB) có ký Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng AS – Asalight số: C-17-2/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT và các phụ lục kèm theo để mua căn hộ số C-17-2 thuộc chung cư cao tầng AS tại Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thông qua Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản L&L. Tổng giá bán căn hộ là 1.211.236.488 đồng, thời hạn bàn giao căn hộ là 30/6/2018. Bà L đã thanh toán cho Công ty TB số tiền 363.367.298 đồng.

Tuy nhiên cho đến nay Công ty TB vẫn chưa xây dựng xong và không bàn giao căn hộ cho bà L theo đúng thời hạn như hợp đồng đã ký kết. Sau này, qua tìm hiểu, bà L được biết Công ty TB không đủ điều kiện kinh doanh căn hộ tại thời điểm ký kết hợp đồng với bà L. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết với Công ty TB và buộc Công ty TB phải giải quyết hợp đồng, bồi thường cho bà L số tiền cụ thể như sau:

- Số tiền đã nhận: 363.367.298 đồng.

- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng (30% trên số tiền đã thanh toán): 109.010.189 đồng.

- Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/5/2019 đến ngày 26/8/2022 với mức lãi suất 18%/năm: 220.200.582 đồng.

Tổng số tiền phải trả là: 692.578.069 đồng.

Thanh toán trọn một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn xác nhận toàn bộ số tiền bà L đã thanh toán cho Công ty TB để mua căn hộ là tài sản riêng của bà L vì bà L đã ly hôn từ năm 2008 và chưa đăng ký kết hôn với ai từ đó cho đến nay.

Bị đơn – Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TB (gọi tắt là Công ty TB) có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Minh T trình bày:

Công ty TB xác nhận sự việc xảy ra như lời trình bày của bà L là đúng, tuy nhiên hiện nay bà L chưa tiến hành thanh lý hợp đồng với Công ty TB nên Công ty chưa có cơ sở giải quyết đối với số tiền phạt do vi phạm hợp đồng và số tiền lãi chậm trả, Công ty chỉ có thể giải quyết đối với số tiền đã nhận là 363.367.298 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 353/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Xác định Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng AS – Asalight số: C-17-2/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 22/5/2017 mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa bà Trương Thị Châu L và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại

Dịch vụ TB vô hiệu. Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trương Thị Châu L, buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TB hoàn trả cho bà Trương Thị Châu L số tiền đã nhận là 363.367.298 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 120.617.755 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TB phải trả cho bà Trương Thị Châu L là 483.985.053 đồng. Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12/9/2022, nguyên đơn – bà Trương Thị Châu L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn yêu cầu y án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ý kiến: cấp sơ thẩm cho rằng Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TB không phải chủ đầu tư là không đúng, các công văn trả lời của Ủy ban nhân dân Quận T không phải là văn bản quy phạm pháp luật, không thể dùng làm căn cứ để giải quyết vụ án, việc cấp sơ thẩm không xác định thời điểm để bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là từ thời điểm bị đơn nhận tiền của nguyên đơn là trái pháp luật. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công Ích Quận T và Công ty TB có ký hợp đồng hợp tác đầu tư, hai bên đều là chủ đầu tư. Bà L ký hợp đồng mua căn hộ cũng như được tư vấn các thủ tục pháp lý thông qua Công ty L&L, giữa Công ty TB và Công ty L&L ký hợp đồng ủy quyền để Công ty L&L được phân phối độc quyền toàn bộ căn hộ thuộc Dự án Chung cư AS, có quy định về chi phí môi giới. Khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã không đưa các Công ty này cũng như Ủy ban nhân dân Quận T vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì không có căn cứ, giữ nguyên án sơ thẩm.

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 tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn – bà Trương Thị Châu L nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bà L được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn – bà Trương Thị Châu L kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm vì lý do cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân Quận T, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận T và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản L&L vào tham gia tố tụng trong vụ án; đồng thời nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm không xác định thời điểm để bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là từ thời điểm bị đơn nhận tiền của nguyên đơn là trái pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xuất trình Hợp đồng kinh tế số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận T và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại dịch vụ TB và Hợp đồng ủy quyền bán căn hộ thương mại qua sàn giao dịch bất động sản số 01.09/HĐMG/TB-LL ngày 01/9/2016 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TB và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản L&L. Phía bị đơn cũng thừa nhận có ký kết 02 Hợp đồng nói trên.

Nội dung Hợp đồng kinh tế số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận T và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại dịch vụ TB thể hiện Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận T và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại dịch vụ TB hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư Chung cư AS, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nội dung Hợp đồng ủy quyền bán căn hộ thương mại qua sàn giao dịch bất động sản số 01.09/HĐMG/TB-LL ngày 01/9/2016 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TB và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản L&L thể hiện Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản L&L được quyền phân phối độc quyền toàn bộ căn hộ thuộc Dự án Chung cư AS Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, do Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TB làm chủ đầu tư và được hưởng chi phí môi giới. Tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Trương Thị Châu L trình bày đã mua căn hộ qua sàn giao dịch do Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản L&L tư vấn và cung cấp thông tin pháp lý.

Để giải quyết vụ án một cách toàn diện, cần phải đưa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận T và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản L&L vào tham gia tố tụng, vì quyền và trách nhiệm của các công ty này theo 02 Hợp đồng trên đều có liên quan khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, từ đó đánh giá tính pháp lý của các Hợp đồng. Nếu Hợp đồng mua bán vô hiệu thì trách nhiệm của các chủ thể liên quan được giải quyết như thế nào.

Đối với Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng AS – Asalight số: C-17-2/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 22/5/2017 mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa bà Trương Thị Châu L và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ TB, cấp sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu lại xác định việc bồi thường bằng hình thức tính lãi suất là không đúng với quy định pháp luật. Trong trường hợp này, cần phải xác định lỗi các bên, có thể phải định giá tài sản, xem xét giá trị chênh lệch mới giải quyết được vụ án. Vấn đề này cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Từ những vấn đề trên, cần thiết phải hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Do hủy án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm bà Trương Thị Châu L không phải chịu, hoàn lại cho bà L tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0017441 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Trương Thị Châu L. Hủy nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 353/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”, giữa:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Châu L.

Địa chỉ: 1225/50 PTH, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích N.

Địa chỉ: Tầng trệt Cao ốc HĐ, 12M NTMK, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hữu T - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ TB.

Địa chỉ: Căn hộ số 1B, Tầng 1, Lô A, 114 ADV, Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T.

Địa chỉ: 213 Lô C2 Chung cư, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 8 để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn - bà Trương Thị Châu L không phải chịu, hoàn lại cho bà L tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0017441 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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;
- Chi cục THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Đức

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

Nguyễn Đình Đức