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: 257/2024/KDTM-PT
Ngày: 30-09-2024
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

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 toà: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán:Ông Lê Công Toại

Bà Phùng Thị Như Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng Hoa– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 8, 13, 26 và 30 tháng 9 năm 2024 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 121/2024/TLPT-KDTM ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2918/2024/QĐ-PT ngày 30/5/2024, các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8960/2024/QĐ-PT ngày 26/6/2024 và số 11552/2024/QĐ-PT ngày 26/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP S)

Địa chỉ: Số B N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L3 - Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Minh L (Giám đốc); địa chỉ: Lô O, số K, tầng 3 Cao ốc Kingston Residence, số A N và B H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 988/2023/GUQ-PC ngày 18/4/2023 của Ngân hàng TMCP S).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phùng Thị L1, sinh năm 1994; địa chỉ: A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 127/2024/GUQ-SGL ngày 12/7/2024 của Công ty L3).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần X (nay là Công ty Cổ phần X)

Địa chỉ: Số D K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Trung H, sinh năm 1991; địa chỉ: P Chung cư Đ, số B A, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 17/11/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Bùi Thị Thùy L2, Luật sư của Văn phòng L4, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

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

3.1. Bà Vương Thị T, sinh năm 1943 (chết ngày 06/9/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

3.1.1. Bà Võ Thúy H1, sinh năm 1971

3.1.2. Ông Võ Trọng B, sinh năm 1976

3.1.3. Ông Võ Trọng H2, sinh năm 1986

3.1.4. Ông Võ Hải T1, sinh năm 1989

3.1.5. Ông Võ Trọng Đ, sinh năm 1997

3.1.6. Bà Võ Ngọc Hồng P, sinh năm 2004

3.2. Ông Võ Trọng B, sinh năm 1976

3.3. Ông Võ Hải T1, sinh năm 1989

3.4. Ông Võ Trọng H2, sinh năm 1986

3.5. Bà Lê Thị Ngọc Y, sinh năm 1968

3.6. Bà Võ Ngọc Hồng P, sinh năm 2004

3.7. Ông Võ Trọng Đ, sinh năm 1997

3.8. Bà Hồ Thu N, sinh năm 1965

3.9. Bà Tôn Nữ Minh T2, sinh năm 1989

3.10. Trẻ Võ Ngọc Ngân P1, sinh năm 2016

3.11. Trẻ Võ Hải M, sinh năm 2019

3.12. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1941

3.13. Bà Đặng Thị Minh T3, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: A B, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Võ Hải T1, sinh năm 1989 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/9/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Hải T1: Ông Nguyễn Tiến D, Luật sư của Văn phòng L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

3.14. Công ty TNHH Đ1

3.15. Công ty TNHH T4

3.16. Công ty TNHH T5-S

3.17. Công ty TNHH B2

3.18. Công ty Cổ phần T6

Cùng địa chỉ: A B, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần X (nay là Công ty Cổ phần X) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hải T1.

(*Tại phiên tòa:* Ông L và ông T1 có mặt; bà L1 có mặt ngày 26/8/2024, 13/9/2024, vắng mặt ngày 26 và 30/9/2024; ông D có mặt ngày 26/8/2024, 13 và 26/9/2024, vắng mặt 30/9/2024; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 18/5/2010, các bản tự khai; biên bản hòa giải; nguyên đơn Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP S) có ông Nguyễn Minh L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 09/4/2009 Công ty Cổ phần X (nay là Công ty Cổ phần X, *sau đây gọi tắt là Công ty X*) có ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5612/HĐ-MBCN với Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP S). Nội dung chính của hợp đồng là Công ty X chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP P2 nhà và đất số A B, Phường F (nay là Phường V), Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi tắt là căn nhà số A B*) với giá 1.827 lượng vàng SJC, quy đổi là 35.635.635.000 đồng. Hợp đồng mua bán được công chứng số 5612/HĐ-MBCN, quyển số: 04/TP/CCSCC/HĐGD ngày 09/4/2009 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP P2 đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho Công ty X. Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, Ngân hàng TMCP P2 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 341/2009/GCNQSHNƠ&QSDĐƠ ngày 13/5/2009.

Căn cứ theo Điều 3 Hợp đồng số 5612/HĐ-MBCN ngày 09/4/2009 quy định: Công ty X phải có nghĩa vụ giao nhà, đất và các giấy tờ về quyền sở hữu và quyền sử dụng của căn nhà số A B cho nguyên đơn ngay sau khi ký kết hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, trên thực tế, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu Công ty X phải bàn giao nhà nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho nguyên đơn.

Ngày 14/9/2015 Ngân hàng TMCP P2 được sáp nhập vào Ngân hàng TMCP S theo Quyết định 1844/QĐ-NHNN của Ngân hàng N1. Nay Ngân hàng TMCP S vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét tuyên buộc: Bị đơn Công ty X; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; những người hiện đang cư trú và/hoặc đang sử dụng căn nhà số A B có trách nhiệm bàn giao lại tài sản trên cho nguyên đơn, bàn giao tài sản trống, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Tại Bản khai đề ngày 21/12/2023 ông Dương Trung H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần X (nay là Công ty Cổ phần X) trình bày:*

Trước đây ông Dương Thành C, Giám đốc Công ty X làm đại diện mua căn nhà số A B của bà Nguyễn Thị G.

Sau khi chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị G giao căn nhà nói trên cho Công ty X nhận. Sau đó ông Dương Thành C có nhờ bà Nguyễn Thị G trông coi dùm nhà vì lúc đó Công ty X không có người trông coi cho đến nay.

Trước đó Công ty X có vay tiền của Ngân hàng TMCP P2 khoảng 40.000.000.000 đồng nhưng do gặp nhiều khó khăn về tài chính nên Công ty X không có tiền để trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Vì vậy, ông Trầm B1 lúc đó là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP P2, sợ nợ xấu quá hạn nên yêu cầu ông Dương Thanh C1 đại diện Công ty X đưa căn nhà nói trên cho Ngân hàng TMCP P2 để cấn trừ số nợ. Ông Trầm B1 nói sau này Công ty X có khả năng tài chính để trả cho ngân hàng thì Ngân hàng TMCP P2 sẽ giao trả lại căn nhà nói trên cho Công ty X. Nếu trường hợp xấu Công ty X không có khả năng tài chính thì Ngân hàng TMCP P2 sẽ đưa thêm cho Công ty X 200 đến 250 cây vàng (SJC 9999) và lúc đó Ngân hàng TMCP P2 sẽ sở hữu luôn căn nhà.

Tại biên bản ngày 26/12/2023, bị đơn có ý kiến xin được chuộc lại căn nhà 12 B trong thời hạn 3 tháng. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 17/01/2024, bị đơn thay đổi ý kiến, không đề nghị yêu cầu này.

Ngoài ra, ông H không có ý kiến gì khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại các bản tự khai, biên bản giao nhận công khai chứng cứ và hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hải T1 trình bày tóm tắt như sau:*

Gia đình của ông Võ Văn H3 bao gồm các thế hệ con, cháu, chắt đã sinh sống ổn định và liên tục tại căn nhà A B và không mối quan hệ họ hàng máu mủ với các đương sự bao gồm: Bà Nguyễn Thị G, bà Đặng Thị Minh T3, Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP S) và Công ty X. Diễn tiến cuộc mua bán căn nhà 12 B giữa các đương sự trước đây gia đình ông H3 không hề hay biết.

Ngày 09/4/2009 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP P2 và Công ty X có ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5612/HĐ-MBCN (căn nhà 12 B), giá trị chuyển nhượng là 1,827 lượng vàng SJC (quy đổi tiền mặt là 35.635.635.000 đồng). Trong đó, tại mục 2, Điều 2 Hợp đồng ghi rõ: "*Sau khi ký hợp đồng này, Bên B (tức Ngân hàng P2) thanh toán trước cho Bên A (tức là Công ty X) số tiền là 24.457.872.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký Bên B sẽ giao hết số tiền còn lại cho Bên A)*". Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng mua bán, Ngân hàng TMCP P2 không trả Công ty X 24.457.872.000 đồng như thỏa thuận; mà thu giữ ngược lại số tiền mặt là 24.457.872.000 đồng của cá nhân ông Dương Thanh C1 nhưng không có nội dung thu tiền.

Tại hợp đồng mua bán hai bên không có nội dung điều khoản thống nhất thỏa thuận với nhau về chủ tài khoản nhận tiền chuyển nhượng thì về nguyên tắc Ngân hàng TMCP P2 (bên mua) phải chuyển toàn bộ số tiền chuyển nhượng vào tài khoản ngân hàng do Công ty X (bên bán) đứng tên. Tuy nhiên, từ năm 2009 đến nay, Ngân hàng TMCP P2 không thanh toán 35.635.635.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của Công ty X. Như vậy Ngân hàng TMCP P2 đã không thực hiện đúng hợp đồng mua bán số 5612/HĐ-MBCN ngày 09/4/2009.

Trong ngày 09/4/2009, là ngày hai bên ký hợp đồng mua bán, mặc dù chưa nhận được 01 đồng nào từ Ngân hàng TMCP P2, Công ty X đã xuất Hóa đơn giá trị gia tăng số TA/2006N-074484 (Mẫu số: 01GTKT-3LL) với tổng số tiền là 35.589.960.000 đồng cho Ngân hàng TMCP P2 để làm thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng.

Căn cứ 03 Phiếu chi của Nguyên đơn phát hành vào các ngày 17/4, 20/4 và 24/9/2009. Nguyên đơn chỉ trả 11.177.763.000 đồng so với giá trị 35.635.635.000 đồng theo hợp đồng mua bán.

Về phía gia đình ông T1 thì ngày 03/3/2023, ông T1 được mời gặp bà Nguyễn Đức Thạch D1 - Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP S và ông Q - Giám đốc xử lý nợ tại hội sở. Bà D1 cho biết căn nhà 12 B được phía Ngân hàng TMCP S định giá và rao bán là 98.000.000.000 đồng. Gia đình ông T1 thống nhất, thay vì số tiền 48.915.744.000 đồng (tạm gọi 49 tỷ đồng), lẽ ra nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn thì gia đình ông T1 mong muốn nhận đủ số tiền 48.915.744.000 đồng từ phía nguyên đơn và sẽ trao lại nhà 12 B. Với số tiền đó, gia đình ông T1 sẽ thu xếp chỗ ở mới, cũng như có điều kiện để đóng góp xây dựng các công trình phúc lợi tại địa phương. Tính ra, nguyên đơn mua lại căn nhà 12 Bà Huyện Thanh Q1 chỉ với số tiền là 11.177.763.000 đồng, là rất nhỏ so với giá trị mà nguyên đơn đã định giá. Số tiền 48.915.744.000 đồng cũng là giá trị tương đương mà bà T3, bà G đã ký Hợp đồng thỏa thuận di dời chi trả 610 lượng vàng SJC cho bà Vương Thị T (đại diện hộ 12 Bà Huyện Thanh Quan vào ngày 26/4/2008).

Do Ngân hàng TMCP P2 – Ngân hàng TMCP S đã không thực hiện đúng hợp đồng mua bán số 5612/HĐ-MBCN ngày 09/4/2009 và đối tượng hợp đồng là căn nhà 12 Bà Huyện Thanh Quan có tranh chấp từ năm 2008 (bà G, bà T3 và hộ nhà 12 B). Đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3 tuyên bố hủy hợp đồng mua bán và đình chỉ vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" lý do Ngân hàng TMCP P2 – Ngân hàng TMCP S không thực hiện đúng hợp đồng mua bán; không bị mất tiền và quyền lợi của Ngân hàng TMCP P2 – Ngân hàng TMCP S không bị ảnh hưởng.

Căn cứ Bản án phúc thẩm số 109/2023/KDTM-PT ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3 triệu tập bà Đặng Thị Minh T3 và bà Nguyễn Thị G để bà Vương Thị T (bà nội ông) và gia đình ông tiếp tục thực hiện các nội dung theo Hợp đồng thỏa thuận đã ký ngày 26/4/2008.

** Tại biên bản kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Trọng B trình bày:*

Ông B là con ông Võ Văn H3 – ông H3 trước đây là nhân viên của Công ty M1, được Liên hiệp Mía đường 2 cấp nhà địa chỉ A B cũng là nơi cư trú của ông B hiện tại. Trong quá trình sinh sống tại địa chỉ trên bà T3 có đến thương lượng với gia đình ông B và cũng đã đặt cọc số tiền quy ra tiền đồng khoảng 900 triệu, sau đó ông B đã đưa lại cho ông Võ Văn C2. Tuy nhiên, bà T3 đã không tiếp tục thương lượng nữa và đã ra giấy chủ quyền nhà đứng tên bà G. Điều đó gây ảnh hưởng tới gia đình ông B trong nhiều năm qua. Nên ông B đề nghị muốn gia đình ông giao trả nhà thì phải thương lượng hỗ trợ cho gia đình ông số tiền nào đó (số tiền cụ thể ông B sẽ về thảo luận với gia đình sau).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị T, ông Võ Trọng H2, ông Võ Trọng Đ; bà Lê Thị Ngọc Y; Bà Hồ Thu N, Bà Võ Ngọc Hồng P; Bà Tôn Nữ Minh T2 vắng mặt.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G; bà Đặng Thị Minh T3 vắng mặt.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ1; Công ty TNHH T4; Công ty TNHH T7; Công ty TNHH B2; Công ty Cổ phần T6 vắng mặt*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần S).

Buộc Công ty Cổ phần X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vương Thị T, Ông Võ Trọng B, Ông Võ Hải T1, Ông Võ Trọng H2, Bà Lê Thị Ngọc Y, Bà Võ Ngọc Hồng P, Ông Võ Trọng Đ, Bà Hồ Thu N, Bà Tôn Nữ Minh T2, Trẻ Võ Ngọc Ngân P1, trẻ Võ Hải M, các Công ty TNHH Đ1 đang thực tế hoạt động, Công ty TNHH T4, Công ty TNHH T7 ,Công ty TNHH B2,Công ty Cổ phần T6 có đăng ký kinh doanh tại nhà số A B, Phường F (nay là phường V), Quận C có trách nhiệm di dời và bàn giao nhà trống số A B, Phường F (nay là phường V), Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP S); Việc bàn giao nhà được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/3/2024 ông Võ Hải T1 có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 18/3/2024, Công ty X có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Võ Hải T1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 là ông Nguyễn Tiến D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng mua bán nhà 12 Bà Huyện Thanh Quan giữa Công ty X và Ngân hàng P3, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S với các lý do sau đây:

- Theo lời trình bày của ông Dương Thanh C1 thì Công ty X chưa thanh toán hết tiền mua bán nhà cho bà Nguyễn Thị G.

- Theo Công văn ngày 08/5/1990 thì khi trả nhà cho ông Q2 thì ông Q2 phải bồi thường cho Công ty M1 để hỗ trợ cho 04 gia đình đang ở trong căn nhà A B. Đã có 03 gia đình đã được hỗ trợ, còn gia đình ông T1 chưa được giải quyết hỗ trợ xong. Theo đó, việc hỗ trợ là theo yêu cầu của cơ quan nhà nước nên là nghĩa vụ của chủ căn nhà 12 B.

- Ông Dương Thanh C1 biết gia đình ông T1 ở tại nhà A B từ trước cho đến nay nhưng tại Điều 7 hợp đồng mua bán vẫn cam kết nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty X là không đúng sự thật, xâm phạm quyền lợi của người khác nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự.

- Việc hủy bản án sơ thẩm để các bên thương lượng là không thực hiện được nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP S có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh L đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hải T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì các lý do sau đây:

- Hợp đồng mua bán nhà 12 B là hợp pháp.

- Ông Võ Hải T1 không có quyền yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà 12 Bà Huyện Thanh Quan vô hiệu.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã làm việc với ông Dương Thanh C1, Công ty X có tham gia tố tụng, đã có ý kiến trình bày.

- Việc thanh toán của Ngân hàng P2 đã được ông Dương Thanh C1 thừa nhận là đầy đủ và Công ty X đã xuất hóa đơn.

- Hồ sơ bệnh án và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường đối với ông Võ Trọng B chỉ thể hiện ông B là người khuyết tật, không phải người mất năng lực hành vi dân sự.

Công ty X có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Trung H vắng mặt nhưng có văn bản trình bày như sau:

Công ty X cho rằng Ngân hàng P2 chưa thanh toán hợp đồng mua bán nhà với Công ty X vì theo Ngân hàng thì chứng từ thể hiện việc thanh toán như sau:

- Phiếu chi đề ngày 17/4/2009, số tiền 4 tỷ đồng, nội dung: Thanh toán đợt 2 cho ông Dương Thanh C1 (đại diện Công ty X) theo hợp đồng mua bán nhà.

- Phiếu chi ngày 20/4/2009, số tiền 3 tỷ đồng, nội dung: Thanh toán đợt 2 hợp đồng mua bán nhà

- Phiếu chi ngày 24/4/2009, số tiền 4.177.763.000 đồng, nội dung: Thanh toán đợt cuối hợp đồng mua bán

- Phiếu thu ngày 13/4/2009, người nộp ông Dương Thanh C1, số tiền 24.457.872.000 đồng, nội dung: Chuyển tiền cho Công ty TNHH Q3 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng P2.

Theo đó, việc Ngân hàng P2 có phiếu thu, phiếu chi đối với cá nhân ông Dương Thanh C1 hoàn toàn là quan hệ riêng giữa Ngân hàng P2 và ông C1, không phải chứng từ chứng minh việc Ngân hàng đã thanh toán cho Công ty X theo hợp đồng mua bán.

Trước đây Tòa án các cấp chỉ làm việc với ông C1 với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty X nhưng theo quy định của pháp luật, ông C1 không đủ tư cách là người đại diện của Công ty X vì đang chấp hành án. Hội đồng quản trị Công ty X đã có nghị quyết giao ông Dương Thanh K là đại diện Công ty X, ông C1 chỉ còn là cổ đông Công ty X.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty X đã đề nghị Tòa án đưa ông C1 tham gia tố tụng để làm rõ sự thật khách quan của vụ án nhưng không được chấp nhận.

Do đó, Công ty X yêu cầu: Đưa ông C1, hiện đang chấp hành án tại Trại giam Đ2-Bộ C4 tham gia tố tụng; Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà; Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 13/5/2009 cho Ngân hàng TMCP P2, đăng ký thay đổi ngày 22/4/2016 cho Ngân hàng TMCP S; Công nhận quyền sở hữu nhà 12 B cho Công ty X.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm*:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn Công ty X; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hải T1, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các Đơn kháng cáo của Công ty X và ông Võ Hải T1 còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về việc người kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa:

Người kháng cáo Công ty X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nhưng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì coi như người đó từ bỏ việc kháng cáo. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 296 Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của Công ty X và đưa vụ án ra xét xử đối với kháng cáo của ông Võ Hải T1.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông Võ Hải T1:

[3.1] Xét, hồ sơ vụ án thể hiện chứng từ thể hiện việc thanh toán tiền mua bán căn nhà 12 Bà Huyện Thanh Quan của Ngân hàng TMCP P2 cho Công ty X như sau: Phiếu chi đề ngày 17/4/2009, số tiền 4 tỷ đồng, nội dung: Thanh toán đợt 2 cho ông Dương Thanh C1 (đại diện Công ty X) theo hợp đồng mua bán nhà; Phiếu chi ngày 20/4/2009, số tiền 3 tỷ đồng, nội dung: Thanh toán đợt 2 hợp đồng mua bán nhà; Phiếu chi ngày 24/4/2009, số tiền 4.177.763.000 đồng, nội dung: Thanh toán đợt cuối hợp đồng mua bán; Phiếu thu ngày 13/4/2009, người nộp ông Dương Thanh C1, số tiền 24.457.872.000 đồng, nội dung: Chuyển tiền cho Công ty TNHH Q3 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng P2. Theo đó, có cơ sở xác định, Ngân hàng TMCP P2 không thanh toán trực tiếp cho Công ty X mà thanh toán qua cá nhân ông Dương Thanh C1.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, đại diện Công ty X cho rằng, việc Ngân hàng TMCP P2 có phiếu thu, phiếu chi đối với cá nhân ông Dương Thanh C1 hoàn toàn là quan hệ riêng giữa Ngân hàng và ông C1, không phải chứng từ chứng minh việc Ngân hàng đã thanh toán cho Công ty X theo hợp đồng mua bán. Trước đây, Tòa án các cấp chỉ làm việc với ông C1 với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty X nhưng theo quy định của pháp luật, ông C1 không đủ tư cách là người đại diện của Công ty X vì đang chấp hành án. Hội đồng quản trị Công ty X đã có nghị quyết giao ông Dương Thanh K là đại diện Công ty X, ông C1 chỉ còn là cổ đông Công ty X.

Vì vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Dương Thanh C1 nên cần thiết phải đưa ông C1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.2] Trước đó, ông Võ Hải T1 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn nhà 12 Bà Huyện Thanh Quan vô hiệu nhưng do gửi đơn sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T1 tiếp tục yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán căn nhà 12 Bà Huyện Thanh Quan vô hiệu; đồng thời, ông T1 cung cấp hồ sơ bệnh án ngày 19/9/2024 của Bệnh viện Q4 thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trọng B có bệnh "Loạn thần không thực tổn không biệt định", khởi phát bệnh hơn 10 năm, bệnh nhân điều trị ổn định, gần đây bệnh tái phát, bệnh nhân cười 1 mình, sơn các giầy dép, nhà cửa, đánh người thân, lầm lỳ, không tiếp xúc, Xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường V về việc ông Võ Trọng B thuộc diện người khuyết tật nặng (thần kinh-tâm thần) theo nghị định 20/2021/NĐ-CP đang hưởng chế độ tại địa phương.

Ngoài ra, tại Tòa án cấp phúc thẩm, Công ty X cũng có yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà 12 B, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 13/5/2009 cho Ngân hàng TMCP P2, đăng ký thay đổi ngày 22/4/2016 cho Ngân hàng TMCP S, công nhận quyền sở hữu căn nhà 12 B cho Công ty X.

Vì vậy, trên đây là các tình tiết mới để hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án mới đảm bảo giải quyết đúng đắn, toàn diện vụ án, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử.

[4] Từ những nhận định nêu trên, phù hợp phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn Công ty X, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hải T1.

[5] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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, do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo ông Võ Hải T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 296 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần X (nay là Công ty Cổ phần X); chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hải T1.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Công ty Cổ phần X (nay là Công ty Cổ phần X) đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009194 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hoàn trả cho ông Võ Hải T1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009187 ngày 14/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. 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;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Q. 3;
- Chi cục THADS Q. 3;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đào Quốc Thịnh