

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: 978/2024/DS-PT
Ngày: 29-11-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hòa
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền
Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - 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 Nguyễn Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 701/2024/TLPT-DS
ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2024/DS-ST ngày 19-7-2024, của Toà
án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5382/2024/QĐ-PT
ngày 10/10/2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 15620/2024/QĐ-PT ngày
29/10/2024; Quyết định số 16670/2024/QĐ-PT ngày 15/11/2024, giữa các
đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hồ Đức K, sinh năm: 1974

1.2. Bà Hồ Thu T1, sinh năm: 1980

Cùng địa chỉ: Số 215F N.V.H, phường X, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Sơn L1, sinh năm: 1981; Hoặc
ông Nguyễn Sơn D, sinh năm: 1996; Hoặc bà Phạm Bùi Diễm S, sinh năm:
1995; Cùng địa chỉ liên lạc: Số 91 đường T.T, thị trấn A, huyện B, Thành phố
Hồ Chí Minh. Hoặc bà Phan Quỳnh N, sinh năm: 1955; Địa chỉ: Số 170 đường
P.T, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền lập ngày
11/3/2024 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng: 3682, quyển số 03 TP/CC-
SCC/HĐGD – Bà S có mặt)

2. *Bị đơn*: Công ty cổ phần Đầu tư V. Địa chỉ trụ sở chính: 9A Chung cư Cụm III và IV Khu chung cư S, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Thanh T2 - Chủ tịch hội đồng quản trị. *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thùy L2, sinh năm: 1987; Địa chỉ liên hệ: Số 110-112 T.Q.T, Phường V, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ-VT/2022 ngày 12/8/2022 - có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà T.L ; Địa chỉ trụ sở chính: Số 250 N.T.M.K, Phường V, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Huỳnh Văn T3, sinh năm 1982; Địa chỉ liên hệ: Số 250 N.T.M.K, Phường V, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 10620/UQ-TL/2020 ngày 10/6/2020 – có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn - Công ty cổ phần Đầu tư V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 12 năm 2019; đơn khởi kiện bổ sung; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 27 tháng 3 năm 2024; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Bùi Diễm S trình bày:

Ngày 13/9/2011, ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Cao ốc T.L Plaza với Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà T.L (sau đây viết tắt là Công ty T.L) gồm 02 căn hộ số: B4-1005, B1-1006 tầng 10 với tổng diện tích 02 căn hộ là 199,66m² tại Chung cư đường 9A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 4.392.520.000 đồng (*Bốn tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng*) đã bao gồm thuế VAT.

Ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 đã thanh toán cho Công ty T.L số tiền 3.993.200.000 đồng (*Ba tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, hai trăm nghìn đồng*) theo phiếu thu tiền ngày 13/9/2011. Số tiền còn lại 399.320.000 đồng (*Ba trăm chín mươi chín triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng*) sẽ được thanh toán ngay sau khi Công ty T.L xuất hóa đơn giá trị gia tăng và bàn giao 02 căn hộ cho ông K và bà T1 sử dụng. Nhưng sau đó, Công ty T.L bị phá sản nên tài sản thế chấp là Khu chung cư Cao ốc T.L Plaza bị mang ra đấu giá và đơn vị trúng đấu giá là Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư V nay là Công ty cổ phần Đầu tư V (sau đây viết tắt là Công ty V).

Theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc chấp nhận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư Lô 3, Lô 4 cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô Thị Nam Thành phố, xã B, huyện B có giao cho Công ty V là đơn vị nhận dự án theo hình thức đấu giá phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ, quyền lợi, trách nhiệm theo đúng nội dung mà Công ty T.L đã cam kết với khách hàng. Do vậy, Công ty V phải chịu trách nhiệm xây dựng hoàn thiện căn hộ và giao căn hộ cho ông K, bà T1 theo đúng nội dung hợp đồng ông K, bà T1

đã ký với Công ty T.L .

Công ty V đã xây dựng hoàn thiện các căn hộ nhưng khi ông K và bà T1 liên hệ với Công ty V để được nhận nhà thì Công ty V đã đưa ra các điều kiện bằng 01 Bảng thỏa thuận dự thảo với nội dung vô lý và trái với Quyết định số 6296/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Yêu cầu ông K, bà T1 đóng thêm 01 khoản tiền phát sinh do có sự điều chỉnh, thay đổi về danh mục vật liệu hoàn thiện căn hộ ... thì mới bàn giao 02 căn hộ cho ông K, bà T1 sử dụng.

- Công ty V đòi được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm phát sinh của Công ty T.L với ông K, bà T1 theo Hợp đồng mua bán căn hộ và trách nhiệm các khoản phạt, thiệt hại (nếu có) do Công ty T.L vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ gây ra cho ông K, bà T1 bao gồm nhưng không giới hạn liên quan đến: lãi phạt chậm bàn giao, nghĩa vụ xuất hóa đơn giá trị gia tăng trên khoản tiền mà ông K, bà T1 đã thanh toán cho Công ty T.L , trách nhiệm liên quan do thay đổi thiết kế, diện tích căn hộ so với Hợp đồng mua bán căn hộ.

Ông K, bà T1 đã nhiều lần làm việc với Công ty V để yêu cầu bàn giao 02 căn hộ theo đúng trách nhiệm của đơn vị nhận dự án theo hình thức đấu giá nhưng Công ty V cương quyết không chấp nhận.

Công ty V đã không thực hiện đúng trách nhiệm của đơn vị nhận dự án theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ông K và bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần Đầu tư V tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Cao ốc T.L Plaza giữa ông Hồ Đức K và Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng Kinh doanh nhà T.L ngày 13/9/2011 và bàn giao cho ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 02 căn hộ số B4-1005, B1-1006 (sàn 10) thuộc Chung cư Lô 3, Lô 4 cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải liên hệ với Chi cục thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật.

3. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải thanh toán cho ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 tiền lãi trên số tiền đã thanh toán 3.993.520.000 đồng từ thời điểm chậm bàn giao căn hộ (tháng 6/2018) đến khi ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 nhận được 02 căn hộ. Tạm tính tiền lãi từ tháng 6/2018 đến ngày 19/7/2024 (73 tháng 18 ngày) là: $3.993.520.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 73 \text{ tháng} 18 \text{ ngày} = 3.099.969.900 \text{ đồng}$ (Ba tỷ, không trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi chín nghìn, chín trăm đồng).

Tại Đơn phản tố ngày 15 tháng 6 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư V có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thùy L2 trình bày:

Công ty cổ phần Đầu tư V là đơn vị trúng đấu giá tài sản phát mãi để thu hồi nợ cho vay của Ngân hàng A đối với Công ty T.L , cụ thể:

Một phần tài sản được bán đấu giá bao gồm công trình nhà chung cư chậm tiến độ thi công trong thời gian kéo dài là Chung cư Citizen.TS (Cao ốc T.L Plaza), đường 9A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án chung cư lô 3,4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S 6,57 ha – Khu chức năng 6A Đô Thị Nam Thành phố, xã B, huyện B do Công ty T.L là chủ đầu tư trước đây, gọi tắt là “Dự án”) bao gồm 14 tầng và 169 căn hộ.

Công ty V đã hoàn thành thủ tục mua tài sản đấu giá nêu trên và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho nhận chuyển nhượng Dự án theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015. Theo đó Công ty V tiếp tục thực hiện thi công xây dựng hoàn thiện Dự án để bàn giao căn hộ cho khách hàng đã mua căn hộ của Công ty T.L .

Ông Hồ Đức K là bên mua 02 căn hộ số B4-1005, B1-1006 (Sàn 10) Chung cư Citizen.TS (Cao ốc T.L Plaza Block 3, 4) ngày 13/9/2011 với bên bán là Công ty T.L với giá 4.392.520.000 đồng (*Bốn tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng*). Theo đó, tổng số tiền mà ông Hồ Đức K đã thanh toán cho Công ty T.L là 3.993.200.000 đồng (*Ba tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, hai trăm nghìn đồng*).

Sau khi nhận chuyển nhượng và tiếp tục thực hiện triển khai Dự án từ Công ty T.L , Công ty V đã nhiều lần gửi thư mời ông K lên làm việc để ký chuyển tiếp Hợp đồng mua bán căn hộ từ Công ty T.L sang Công ty V theo quy định để các bên có cơ sở thực hiện các quyền và nghĩa vụ còn lại theo Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông K và Công ty T.L , tuy nhiên Công ty V không nhận được sự hợp tác của ông K. Đến ngày 08/6/2019, một lần nữa Công ty V tiếp tục gửi thư mời ông K lên làm việc để thực hiện chuyển tiếp Hợp đồng mua bán, thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ, các chi phí phát sinh liên quan (nếu có) và bàn giao căn hộ, theo đó nếu đến ngày 09/7/2019, ông K vẫn không liên hệ Công ty V để hoàn tất các công việc trên thì xem như ông K đã từ chối bàn giao căn hộ và từ bỏ quyền của bên mua theo hợp đồng mua bán. Ông K vẫn không liên hệ, không có ý kiến phản hồi đến Công ty V.

Dự án Chung cư Citizen.TS đã nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo Thông báo số 93/QĐ-GĐ1 ngày 29/5/2018, của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng và ban quản trị nhà chung cư đã được thành lập theo quy định. Việc không thực hiện chuyển tiếp Hợp đồng mua bán căn hộ, thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao căn hộ của ông K không chỉ gây thiệt hại cho Công ty V mà còn ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của khách hàng đã nhận bàn giao căn hộ đưa vào sử dụng.

Vì vậy, Công ty V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1. Đồng thời, Công ty V có các yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc T.L Plaza (Block 3,4) ngày 13/9/2011, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà T.L và ông Hồ Đức K.

2. Buộc ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần Đầu tư V số tiền lãi trên số tiền ông K chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày vụ án đưa ra xét xử, tạm tính từ ngày 29/5/2018 đến ngày 29/5/2020, cụ thể: $399.320.000 \text{ đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 24 \text{ tháng} = 143.755.200 \text{ đồng}$ (Một trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn, hai trăm đồng).

3. Buộc ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với 02 căn hộ mã số B4-1005 và B1-1006 (sàn 10) Chung cư Citizen.TS từ tháng 6/2018 đến tháng 5/2020 là 31.771.500 đồng (Ba mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn, năm trăm đồng).

4. Công ty cổ phần Đầu tư V sẽ hoàn trả lại số tiền 3.993.200.000 đồng (Ba tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, hai trăm nghìn đồng) mà ông K đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà T.L sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường thiệt hại, phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan và sau khi Công ty cổ phần Đầu tư V bán được căn hộ cho bên thứ ba.

5. Công ty cổ phần Đầu tư V được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ mã số B4-1005 và B1-1006 (sàn 10) Chung cư Citizen.TS ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn rút 03 yêu cầu phản tố sau:

1. Buộc ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần Đầu tư V số tiền lãi trên số tiền ông K chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày vụ án đưa ra xét xử, tạm tính từ ngày 29/5/2018 đến ngày 29/5/2020, cụ thể: $399.320.000 \text{ đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 24 \text{ tháng} = 143.755.200 \text{ đồng}$ (Một trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn, hai trăm đồng).

2. Buộc ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với 02 căn hộ mã số B4-1005 và B1-1006 (sàn 10) Chung cư Citizen.TS từ tháng 6/2018 đến tháng 5/2020 là 31.771.500 đồng (Ba mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn, năm trăm đồng).

3. Công ty cổ phần Đầu tư V sẽ hoàn trả lại số tiền 3.993.200.000 đồng (Ba tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, hai trăm nghìn đồng) mà ông K đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà T.L sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường thiệt hại, phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan và sau khi Công ty cổ phần Đầu tư V bán được căn hộ cho bên thứ ba.

Bị đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản tố còn lại.

Tại bản tự khai ngày 15 tháng 7 năm 2020 và tại phiên tòa, người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T.L có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn T3 trình bày:

Nguyên trước đây Công ty T.L là chủ đầu tư thực hiện dự án căn hộ chung cư cao ốc T.L Plaza. Ngày 13/09/2011, Công ty T.L và ông Hồ Đức K và Hồ Thu T1 có ký Hợp đồng mua bán hai căn hộ mã B4-1005, B1-1006 (sàn 10) tầng 10 dự án T.L Plaza, đường 9A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Hợp đồng B4-1005 và B1-1006). Cùng ngày 13/09/2011, ông K và bà T1 đã thanh toán cho Công ty T.L số tiền là 3.993.520.000 đồng (*Ba tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng*). Sau đó do tình hình kinh tế khủng hoảng, các Ngân hàng tăng lãi suất và siết chặt thu hồi nợ, Công ty T.L rơi vào tình trạng rất khó khăn nên chưa thể tiếp tục triển khai và hoàn thiện ngay dự án. Trong năm 2012, Công ty T.L thay đổi thành viên góp vốn và thay đổi người đại diện pháp luật sang ông Võ Quốc Ng, việc thay đổi đó dẫn đến Công ty T.L càng rơi vào tình trạng khó khăn trầm trọng hơn. Do công ty T.L không trả được các khoản nợ nên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh Sài Gòn yêu cầu phát mãi tài sản để xử lý nợ, thu hồi vốn, trong đó có dự án T.L Plaza của Công ty T.L .

Tháng 09/2015, Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư V là đơn vị trúng đấu giá. Công ty V nhận tài sản bán đấu giá và có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thiện dự án T.L Plaza đã ký với các khách hàng, trong đó có ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1. Ngày 30/11/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6296/QĐ-UBND về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư Lô 3, Lô 4 cụm I thuộc tổng thể dự án Khu dân cư S 6.57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã B, huyện B. Theo đó, Công ty V là bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm kế thừa và thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng (Công ty T.L). Công ty V có nghĩa vụ tiếp tục triển khai, đầu tư xây dựng theo đúng thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật công trình theo đúng quy hoạch để bàn giao căn hộ cho khách hàng. Như vậy, quyền và nghĩa vụ của Công ty T.L đối với những khách hàng mà Công ty T.L ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ đã chính thức chuyển giao sang cho Công ty V từ thời điểm Công ty V trúng đấu giá, công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, được sự phê duyệt, chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty T.L không còn nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng B4-1005 và B1-1006 đối với bà Trang, ông K.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T1 thì Công ty T.L nhận thấy đó là quyền lợi chính đáng của nguyên đơn nên đề nghị Tòa án xem xét. Trong trường hợp Công ty V có thay đổi cấu trúc, thiết kế được phê duyệt mà sự thay đổi đó theo hướng có lợi cho nguyên đơn thì nguyên đơn cùng bị đơn cùng bàn bạc, thảo luận để tìm phương án tối ưu cho cả hai bên. Bất kỳ sự thay đổi nào có liên quan đến nội dung Hợp đồng B4-1005 và B1-1006 sau khi Công ty V nhận lại tài sản đấu giá đều phải có sự đồng thuận giữa ông K, bà T1 và Công ty V, còn sự thay đổi nào mà chưa có sự đồng ý của bên kia thì coi như là chưa thực hiện đúng nội dung hợp đồng. Trong trường hợp các bên không thể hòa giải thành thì đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, hồ sơ, chứng cứ mà các bên đã cung

cấp cho để giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với những yêu cầu phản tố của Công ty V thì Công ty T.L nhận thấy vô lý và đề nghị Tòa án không chấp nhận tất cả các yêu cầu của bị đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 481/2024/DS-ST ngày 19/7/2024, của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử (Tóm tắt):

Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 đối với Công ty cổ phần Đầu tư V về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

1.1. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 13/9/2011, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T.L và ông Hồ Đức K về việc mua bán 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B4-1005, B1-1006, sàn 10 thuộc Chung cư Lô 3, lô 4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S, 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam thành phố, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 891-11, 891-12 tờ bản đồ số 6 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải bàn giao cho ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B4-1005, B1-1006, sàn 10 thuộc Chung cư Lô 3, lô 4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S, 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam thành phố, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc trên phần đất thuộc thửa đất số 891-11, 891-12 tờ bản đồ số 6 tại xã B, huyện B (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02001/10a/QSĐĐ/2834/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư V nhận quyền sử dụng đất do trúng đấu giá và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02002/11a/QSĐĐ/2835/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư V nhận quyền sử dụng đất do trúng đấu giá).

Diện tích 02 căn hộ nêu trên theo Bản vẽ hiện trạng nhà, sổ hợp đồng: 130356/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/3/2022.

1.3. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải liên hệ với Chi cục Thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật.

1.4. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải thanh toán cho ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 số tiền lãi do chậm bàn giao 02 căn hộ từ ngày 01/6/2018 đến ngày 19/7/2024 là 3.306.634.560 đồng (*Ba tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, sáu trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm sáu mươi đồng*). Công ty cổ phần Đầu tư V tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm bàn giao 02 căn hộ cho ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 cho đến khi ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 nhận được 02 căn hộ nêu trên.

Đối với yêu cầu của bị đơn:

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Đầu tư V.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Đầu tư V về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc T.L Plaza (Block 3, 4) ngày 13/9/2011 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T.L và ông Hồ Đức K.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Đầu tư V về việc Công ty cổ phần Đầu tư V được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ mã số B4-1005 và B1-1006 (sàn 10) Chung cư Citizen.TS ngay sau khi bản án có hiệu lực.

2.3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của Công ty cổ phần Đầu tư V đã rút tại phiên tòa sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần Đầu tư V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 7.726.870 đồng (Bảy triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn, tám trăm bảy mươi đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ chịu lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự do chậm Thi hành án của bị đơn; quyền kháng cáo.

Ngày 31/7/2024, Tòa án nhân dân huyện B có Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 82/2024/QĐ-SCBSBA như sau: Tại dòng thứ 16 từ dưới lên, trang 01 của Bản án đã ghi: “Ngày 27 tháng 6 năm 2024,..”. Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “Ngày 19 tháng 7 năm 2024,..”

Ngày 13/8/2024, bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 481/2024/DS-ST ngày 19/7/2024, của Tòa án nhân dân huyện B, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không cung cấp chứng cứ mới; không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn Công ty V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Lý do Tòa án sơ thẩm đã áp dụng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về đánh giá chứng cứ; áp dụng các quy định về thuế; Thông tư 28/2011; Văn bản số 7563 ngày 5/8/2016 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và nhiều văn bản khác không đúng nên quyết định của Bản án không đúng pháp luật. Vì nghĩa vụ xuất hóa đơn giá trị gia tăng 90% số tiền nguyên đơn đã đóng là của Công ty T.L ; bị đơn không được Công ty T.L bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án mà chỉ có danh sách khách hàng nên bị đơn chỉ chịu trách nhiệm xuất hóa đơn 10% còn lại của dự án cho nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo và ý kiến của đại diện bị đơn đề nghị y án sơ thẩm. Vì bị đơn Công ty V là người mua trúng đấu giá toàn bộ dự án của Công ty T.L nên là người kế thừa quyền nghĩa vụ của công ty T.L và nguyên đơn đã đóng 90% của Hợp đồng mua bán căn hộ trong đó có tiền xuất hóa đơn 02 căn hộ; theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nêu rõ quyền nghĩa vụ của T.L do công ty V tiếp tục thực hiện trong

đó có nghĩa vụ xuất hóa đơn nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Nay nguyên đơn cũng đồng ý giao số tiền 10% còn lại của Hợp đồng là 399.320.000 đồng khi bị đơn phát hành hóa đơn giá trị gia tăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký 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 thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ và tranh tụng tại phiên tòa; Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; không chấp toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, việc án sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho bị đơn đối với số tiền 10% còn lại của Hợp đồng khi đã xuất hóa đơn cho nguyên đơn là không hợp lý mà cần giải quyết luôn trong vụ án mới triệt để. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, nguyên đơn phải giao số 10% còn lại của hợp đồng khi bị đơn Công ty V xuất hóa đơn giá trị gia tăng 02 căn hộ. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

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:

Về thời hạn kháng cáo: Bị đơn - Công ty cổ phần Đầu tư V nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS) năm 2015 nên được chấp nhận.

Về việc xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn và các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu, Tòa án nhân dân huyện B xác định vụ án “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” và thuộc thẩm quyền giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc vắng mặt: Công ty TNHH T.L, có người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn T3 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo và lý do trình bày cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty V, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xuyên suốt quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa bị đơn Công ty V và nguyên đơn ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 tại Tòa án sơ thẩm và cấp phúc thẩm cho thấy bị đơn Công ty V cũng hoàn toàn thừa nhận ngày 13/9/2011, nguyên đơn ông Hồ Đức K có ký Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc T.L ngày 13/9/2011, với Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T.L (viết tắt Công ty T.L), theo hợp đồng ông K mua 02 căn hộ do Công ty T.L là chủ đầu tư có Mã số: 1005, 1006, căn hộ số: 5, 6; số tầng: 10; diện tích 02 căn hộ là: 199,66 m² thuộc dự án chung cư 9A, xã B, huyện B tọa lạc trên phần đất thuộc thửa đất số 891-11 và 891-12, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã B, tọa lạc tại xã B, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02001/10a/QSDD/2834/UB do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003 (Gọi tắt là Cao ốc T.L Plaza - hiện nay là Chung cư Citizen.TS). Tổng giá trị hai căn hộ là 4.392.520.000 đồng và nguyên đơn đã thanh toán 90% giá trị của hợp đồng cho Công ty T.L số tiền 3.993.520.000 đồng theo phiếu thu ngày 13/9/2011. Tuy nhiên, Do công ty T.L không trả được các khoản nợ nên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh Sài Gòn yêu cầu phát mãi tài sản để xử lý nợ, thu hồi vốn, trong đó có dự án T.L Plaza của Công ty T.L và bị đơn Công ty V trúng đấu giá theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 11/9/2015, giữa bên bán tài sản Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam và bên mua tài sản Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư V thể hiện tài sản bán đấu giá gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 02 thửa đất số 891-11, 891-12 (Block 3&4), tờ bản đồ số 6, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm bán đấu giá thì công trình xây dựng tồn tại trên đất gồm 02 Block chung cư, 14 tầng có 169 căn hộ hiện đã xây xong phần thô đang chờ hoàn thiện, trong đó có hai căn hộ nêu trên của ông K, bà Trang. Sau khi trúng đấu giá ngày 22/12/2015, Công ty V đã được cập nhật đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 02001/10a/QSDD/2834/UB do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS, các đương sự không phải chứng minh cho tình tiết sự kiện này.

[2.2] Xét: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Cao ốc T.L Plaza nêu trên giữa ông Hồ Đức K và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà T.L với tổng giá trị 02 căn hộ là 4.392.520.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm chín mươi hai triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) là đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, đơn giá 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng/m². Theo Điều 6 của Hợp đồng Công ty T.L có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho ông K vào Quý 2 năm 2012. Ông K đã thanh toán cho Công ty T.L 90% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền 3.993.200.000 đồng (*Ba tỷ chín trăm chín mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng*) theo Phiếu thu ngày 13/9/2011; còn lại 10% giá trị hợp đồng là 399.320.000 đồng (*Ba trăm chín mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*) sẽ thanh toán ngay khi Công ty T.L phát hành hóa đơn giá trị gia tăng và bàn giao 02 (Hai) căn hộ. Như vậy, hợp đồng mua bán căn hộ này đã thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010, của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn

thi hành Luật Nhà ở, Điều 18 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010; Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Xét: Theo Hợp đồng bán tài sản bán đấu giá; Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 11/9/2015; theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư Lô 3, Lô 4 cụm 1 thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S 6,57ha - Khu chức năng 6A Đô thị Nam Thành phố, xã B cho Công ty V; theo phân cấp nhất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015, của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn đã thể hiện Công ty V có trách nhiệm tiếp tục đầu tư xây dựng dự án và thực hiện các nghĩa vụ theo Điều 3 của Quyết định 6296 ngày 30/11/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh là kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao...cho nên Công ty V phải có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty T.L và hoàn thiện căn hộ giao cho các khách hàng theo đúng hợp đồng đã ký kết bao gồm cả nghĩa vụ hành liên hệ Chi cục Thuế phát hóa đơn giá trị gia tăng 02 căn hộ cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

[2.4] Mặt khác, trước khi nhận chuyển nhượng tài sản bán đấu giá, Công ty V đã tìm hiểu phải biết và buộc phải biết được tình trạng pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ nhưng vẫn đồng ý tham gia đấu giá và đã trúng đấu giá và hoàn toàn không có ý kiến gì về toàn bộ nghĩa vụ của công ty T.L ; mà thực tế Công ty V sau khi nhận tài sản từ việc trúng đấu giá bị đơn cũng đã tiếp tục hợp đồng xây các căn hộ trong đó có 02 căn hộ ông K đã ký kết và thanh toán 90% giá trị hợp đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt trước đó của Công ty T.L , hoàn toàn không có thay đổi. Cho đến thời điểm hiện nay giữa Công ty V và ông K, bà T1 cũng không có bất kỳ phụ lục hợp đồng, hoặc thông báo nào về việc thay đổi các điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Cao ốc T.L Plaza ngày 13/9/2011; chứng minh Công ty V hoàn toàn đồng ý chấp nhận các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ đã được ký kết giữa Công ty T.L và ông K. Như vậy, bị đơn Công ty V là bên kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty T.L và đã cam kết sẽ thực hiện tất cả các nghĩa vụ của Công ty T.L để lại theo các Văn bản đã ký kết khi trúng đấu giá; cũng như theo Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng nay lại không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ liên tục vi phạm các điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng và Quyết định số 6296/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 là bàn giao 02 căn hộ mã số: B4-1005, B1-1006, căn hộ số: 5, 6; số tầng: 10 Chung cư Citizen.TS cho ông K và xuất hóa đơn theo hợp đồng mà Công ty T.L đã ký kết với ông K là không đúng quy định pháp luật.

[2.5] Xét: việc phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với số tiền 90% nguyên đơn đã đóng cho công ty T.L cũng là một trong những nghĩa vụ mà Công ty V phải thực hiện sau khi nhận tài sản đấu giá. Theo Công văn số 4296/CCT-TTHT ngày 22/4/2020, Công văn số 3348/CCT-THNVDT-TTHT ngày 29/4/2016 của Chi cục Thuế huyện B và Điều 3 của Quyết định 6296/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì Công ty V đã cam kết

thực hiện toàn bộ nghĩa vụ còn lại trong Hợp đồng và nắm rõ nghĩa vụ chịu thuế, phát hành hóa đơn giá trị gia tăng, nhưng đến nay Công ty V vẫn chưa thực hiện. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty V liên hệ với Chi cục thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật là có cơ sở nên lý do và yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận vì không có căn cứ theo quy định tại Điều 310 BLTTDS.

[3] Từ những chứng cứ phân tích và căn cứ pháp luật đã viện dẫn nêu trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét ông K, bà T1 có trách nhiệm thực hiện thỏa thuận trong Hợp đồng, thanh toán số tiền còn lại là 399.320.000 đồng cho Công ty V sau khi nhận được hóa đơn giá trị gia tăng mà lại giành quyền khởi kiện cho bị đơn là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đồng ý đề nghị ghi nhận nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền 10% này cho bị đơn khi nhận hóa đơn giá trị gia tăng, đây là tình tiết mới. Vì vậy, chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện Kiểm Sát vì phù hợp với phân tích đánh giá của Hội đồng xét xử và đúng quy định pháp luật. Sửa bản án sơ thẩm đối với việc nguyên đơn đồng ý thanh toán 10% còn lại của hợp đồng khi nhận hóa đơn giá trị gia tăng. Điều chỉnh phần Quyết định bản án sơ thẩm đối với các yêu cầu đình chỉ cho ngắn gọn hơn.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm bị đơn không phải chịu 300.000 đồng án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, Điều 148; Điều 296; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 39, khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 6, 7, 14, 67, 70 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 4, 14 của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty cổ phần Đầu tư V. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Toà án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 đối với bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư V về việc:

1.1. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 13/9/2011 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T.L và ông Hồ Đức K về việc mua bán 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B4-1005, B1-1006, sàn 10 thuộc Chung cư Lô 3, lô 4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S, 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam thành phố, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 891-11, 891-12 tờ bản đồ số 6 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải bàn giao cho ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 02 (hai) căn hộ có mã số căn hộ: B4-1005, B1-1006, sàn 10 thuộc Chung cư Lô 3, lô 4 Cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư S, 6,57ha – Khu chức năng 6A Đô thị Nam thành phố, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc trên phần đất thuộc thửa đất số 891-11, 891-12 tờ bản đồ số 6 tại xã B, huyện B (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02001/10a/QSĐĐ/2834/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư V nhận quyền sử dụng đất do trúng đấu giá và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02002/11a/QSĐĐ/2835/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2003, cập nhật biến động ngày 22/12/2015 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư V nhận quyền sử dụng đất do trúng đấu giá).

Diện tích 02 căn hộ nêu trên theo Bản vẽ hiện trạng nhà, sổ hợp đồng: 130356/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/3/2022.

1.3. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải liên hệ với Chi cục Thuế có thẩm quyền để phát hành hóa đơn giá trị gia tăng đối với hai căn hộ trên theo quy định pháp luật. Ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 có trách nhiệm giao cho Công ty cổ phần Đầu tư V số tiền còn lại của hợp đồng là 399.320.000 đồng (Ba trăm chín mươi chín triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

1.4. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư V phải thanh toán cho ông Hồ Đức K, bà Hồ Thu T1 số tiền lãi do chậm bàn giao 02 căn hộ từ ngày 01/6/2018 đến ngày 19/7/2024 là 3.306.634.560 đồng (Ba tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, sáu trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm sáu mươi đồng). Công ty cổ phần Đầu tư V tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm bàn giao 02 căn hộ cho ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 cho đến khi ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 nhận được 02 căn hộ nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần Đầu tư V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư V về việc:

2.1. Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hiệu lực Hợp đồng mua bán căn hộ cao ốc T.L Plaza (Block 3, 4) ngày 13/9/2011 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T.L và ông Hồ Đức K.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Đầu tư V về việc Công ty cổ phần Đầu tư V được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ mã số B4-1005 và B1-1006 (sàn 10) Chung cư Citizen.TS ngay sau khi bản án có hiệu lực.

3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của Công ty cổ phần Đầu tư V gồm: Yêu cầu ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty V số tiền lãi trên số tiền ông K chưa thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ từ 29/5/2018 đến ngày 29/5/2020 là 143.755.200 đồng. Thanh toán phí quản lý vận hành chung cư đối với 02 căn hộ mã số B4-1005 và B1-1006 (sàn 10) Chung cư Citizen.TS từ tháng 6/2018 đến tháng 5/2020 là 31.771.500 đồng (Ba mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn, năm trăm đồng). Công ty V sẽ hoàn trả lại số tiền 3.993.200.000 đồng (Ba tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, hai trăm nghìn đồng) mà ông K đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng kinh doanh nhà T.L sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường thiệt hại, phí quản lý vận hành, các chi phí phát sinh liên quan và sau khi Công ty cổ phần Đầu tư V bán được căn hộ cho bên thứ ba.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư V có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 7.726.870 đồng (Bảy triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn, tám trăm bảy mươi đồng).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư V phải chịu 99.632.691 đồng (Chín mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, sáu trăm chín mươi một đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0079708 ngày 07 tháng 7 năm 2020 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.084.363 (năm mươi sáu triệu không trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm ba mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0079709 ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần Đầu tư V còn phải nộp thêm số tiền án phí là 43.248.328 (Bốn mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng).

5.2. Ông Hồ Đức K và bà Hồ Thu T1 được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp cụ thể: 56.196.260 đồng (Năm mươi sáu triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0078573 ngày 13 tháng 02 năm 2020. Số tiền 36.127.341 đồng (Ba mươi sáu triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm bốn mươi một đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0080816 ngày 12 tháng 01 năm 2021.

Số tiền 22.608.537 đồng (Hai mươi hai triệu, sáu trăm lẻ tám nghìn, năm trăm ba mươi bảy đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0033534 ngày 04 tháng 4 năm 2024, đều do Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thu.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho Công ty cổ phần Đầu tư V tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005864 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện B
- Chi cục THADS huyện B;
- các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa