TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 684/2025/DS-PT
Ngày 18 – 6 – 2025
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 09,16 và 18 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 441/TLPT-DS ngày 01/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 366/2025/QĐ-PT ngày 25/4/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T1.

Địa chỉ: 2 H, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 2 H, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2024). (Có mặt)

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Bá P, sinh năm 1986; (Có mặt)

2/ Bà Kiều Ngọc Thanh V, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: I B, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Quách Tấn B, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: T, T, C, Tây Ninh.

Địa chỉ liên hệ: Số F đường số F, khu dân cư T, ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phùng Phan Phước L, sinh năm 1978; (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: B đường số G, KDC T, ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Lý Quế N, sinh năm 1986;

Địa chỉ thường trú: B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: Căn hộ E Chung cư P, số I N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ngân hàng TMCP Đ; (có mặt)

Địa chỉ: T T, phường L, quận H, Hà Nội.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Công ty T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2023, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 18/7/2023, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện lần 2 ngày 24/11/2023 và quá trình tố tụng, Nguyên đơn Công ty Cổ phần T1 có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Dự án nhà ở xã H – Khu 2 thuộc Khu chức năng số A, Khu đô thị M thành phố tại Đại lộ N, xã A, huyện B (gọi tắt là Dự án HQC Plaza) là dự án được UBND Thành phố H chấp thuận cho phép chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội. Do đó, Công ty Cổ phần T1 (Gọi tắt là "Công ty T1") đã gửi hồ sơ xét duyệt đối tượng được mua nhà ở xã hội của bà Kiều Ngọc Thanh V đến Sở xây dựng và được xác nhận chưa có thông tin về việc Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức đối với bà V. Bà V được phép đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Dự án HQC Plaza do Công ty CP T2-DV Địa ốc H làm chủ đầu tư.

Ngày 26/01/2016, Công ty T1 và bà Kiều Ngọc Thanh V có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: 640B/2015/HĐMB-HQC về việc mua bán căn hộ số: B4; Tầng: 14; Khối: HQ2 (Đã được UBND huyện B cấp số nhà số: 12A.08 HQ2) thuộc Dự án HQC Plaza.

Thông tin cơ bản liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ:

- Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm (VAT) là: 843.182.173 (Bằng chữ: Tám trăm bốn mươi ba triệu một trăm tám mươi hai ngàn một trăm bảy mươi ba) đồng.

- Kinh phí bảo trì chung cư là: 16.060.613 (Bằng chữ: Mười sáu triệu không trăm sáu mươi ngàn sáu trăm mười ba) đồng.

- Đã thanh toán: 843.182.173 (Bằng chữ: Tám trăm bốn mươi ba triệu một trăm tám mươi hai ngàn một trăm bảy mươi ba) đồng tương đương 100% giá trị căn hộ và toàn bộ kinh phí bảo trì chung cư.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà V đã thế chấp căn hộ trên tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (Theo Hợp đồng tín dụng số:

01/2016/8043512/HĐTD lập ngày 26/01/2016 và căn hộ trên được bà V dùng bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng số: 01/2016/8043512/HĐTD lập ngày 26/01/2016. Ngày 27/02/2018, bà Kiều Ngọc Thanh V và ông Nguyễn Bá P được Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK145444, số vào sổ cấp GCN: CS20146/DA.

Thực hiện theo các văn bản hướng dẫn của Bộ X, Sở Xây dựng Thành phố H về tăng cường kiểm tra, sử dụng nhà ở xã hội và hướng dẫn xử lý trường hợp khách chuyển nhượng lại, cho thuê lại căn hộ nhà ở xã hội không đúng quy định. Qua rà soát, kiểm tra, Công ty T1 được biết, ông P1 Phan Phước L và bà Lý Quế N đã đến ở tại căn hộ nêu trên thông qua việc bà Kiều Ngọc Thanh V ký Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất cho ông P1 Phan Phước L và bà Lý Quế N vào ngày 11/12/2018. Do đó, ông Phùng Phan Phước L và bà Lý Quế N đang là những người quản lý, sử dụng căn hộ số: B4, tầng 14, khối HQ2 (hiện có số nhà A.08 HQ2). Theo đó, trong thời gian Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất có hiệu lực, bà Kiều Ngọc Thanh V ủy quyền toàn quyền cho ông P1 Phan Phước L và bà Lý Quế N được thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với căn hộ nêu trên.

Căn cứ công văn số: 53/SXD – QLN&CS ngày 02/01/2018 của Sở Xây dựng Thành phố H về việc hướng dẫn xử lý trường hợp khách hàng chuyển nhượng lại, cho thuê lại căn hộ nhà ở xã hội không đúng quy định. Theo đó, Sở xây dựng đề nghị Công ty T1 thực hiện chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với các trường hợp khách hàng không thực hiện đúng quy định. Vào các ngày 16/5/2022, 18/8/2022 và 07/9/2022, Công ty đã gửi thông báo hủy hợp đồng mua bán căn hộ số: 640B/2015/HĐMB-HQC ngày 26/01/2016 với bà Kiều Ngọc Thanh V, bà Kiều Ngọc Thanh V có nghĩa vụ bàn giao căn hộ nêu trên cho Công ty thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng. Nhưng, đến nay bà Kiều Ngọc Thanh V vẫn chưa bàn giao lại căn hộ cho Công ty T1.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa xem xét, giải quyết:

1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK145444, số vào sổ cấp GCN: CS20146 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/02/2018.

2. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán số: 640B/2015/HĐMB-HQC ngày 26/01/2016 giữa Công ty T1 và bà Kiều Ngọc Thanh V. Buộc bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P, ông Phùng Phan Phước L và bà Lý Quế N hoàn trả căn hộ số: B4; Khối: HQ2 (Đã được UBND huyện B cấp số nhà số: 12A.08HQ2) thuộc dự án HQC Plaza cho Công ty T1 để xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

3. Tuyên Buộc bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P phải bồi thường thiệt hại tương đương 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 84.318.217 đồng. Đây là chi phí Công ty T1 thực hiện bán lại căn hộ cho bên thứ 3 đúng đối tượng, khấu hao tài sản trong quá trình sử dụng. Sau khi Công ty T1 nhận lại căn hộ trên thì sẽ hoàn lại cho bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P số tiền sau khi cấn trừ bồi

thường thiệt hại là 774.924.569 đồng (Bao gồm giá trị căn hộ là 758.863.956 đồng và kinh phí bảo trì là 16.060.613 đồng).

Theo Thông báo của Ban Quản lý dự án thì hiện tại, căn hộ trên không có ai thực tế cư trú.

Bị đơn ông Nguyễn Bá P, bà Kiều Ngọc Thanh V có đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là ông Quách Tấn B trình bày:

Ngày 26/01/2016, bà Kiều Ngọc Thanh V (là vợ của ông Nguyễn Bá P) có mua căn hộ số B4, tầng 14, khối HQ2, diện tích sàn xây dựng căn hộ: 62,25m^2, diện tích sử dụng căn hộ là 57,59m^2 thuộc Dự án nhà ở xã H - Khu B thuộc Khu A - Khu đô thị M thành phố tại Đại lộ N, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 640B/2015/HĐMB-HQC được ký kết giữa bà Kiều Ngọc Thanh V với Công ty Cổ phần T1 – Trung tâm G cho đến ngày 27/02/2018.

Ông P và bà V được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 145444 ngày 27/02/2018, số vào sổ cấp GCN: CS20146/DA đối với căn hộ số 12A.08 Khối HQ2 thuộc chung cư C-Khu 2, Khu tái định cư B, Khu C, Đô thị mới Nam thành phố, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/12/2018, bà V và ông P có ký Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất số công chứng 20211 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn hộ nêu trên với ông Phùng Phan Phước L, bà Lý Quế N. Việc ông P, bà V ký hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất với ông L và N được xác lập để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ giao kết, thực hiện hợp đồng chứ không phải là ông P và bà V đã tiến hành ký hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

Mặc dù trong Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất có thể hiện nội dung Bên Hứa Bán (là ông Nguyễn Bá P, bà Kiều Ngọc Thanh V) sẽ bàn giao căn hộ cho ông L, bà N nhưng thực tế từ thời điểm ký kết hợp đồng cho đến nay ông P, bà V không bàn giao căn hộ và ông L, N không sử dụng căn hộ nêu trên.

Đến ngày 02/4/2024, ông P, bà V đã ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất số công chứng 02476 do Văn phòng C2 (Tên cũ: Văn phòng C1), Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Từ lúc nhận căn hộ vợ chồng bà sử dụng ổn định cho đến cuối năm 2019 vì lý do đại dịch Covid 19 xảy ra nên vợ chồng bà V về nhà ba mẹ tại địa chỉ I B, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để tạm trú. Đến tháng 10/2021, vợ chồng bà V sinh con. Do gia đình không có điều kiện nên vợ chồng tiếp tục tạm trú tại nhà ba mẹ để tiện chăm sóc vợ con. Và trong suốt thời gian tạm trú tại địa chỉ nhà ba mẹ, ông P và bà V vẫn có sử dụng căn hộ nêu trên (nhưng không thường xuyên), ông P và bà V vẫn đóng tất cả các khoản phí sử dụng nước sinh hoạt, phí quản lý chung cư, phí dịch vụ vận chuyển chất rắn sinh hoạt cho Ban Q đầy đủ theo các phiếu thu của Ban quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Phan Phước L và bà Lý Quế N có đại diện hợp pháp theo ủy là ông Lê Xuân N1 trình bày:

Ngày 11/12/2018, bà V và ông P có ký Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất với ông Phùng Phan Phước L, bà Lý Quế N (số công chứng 20211 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đối với căn hộ số 12A.08 Khối HQ2 thuộc chung cư C-Khu 2, Khu tái định cư B, Khu C, Đô thị mới Nam thành phố, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc ông P, bà V ký hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất với ông P1 Phan Phước L và bà Lý Quế N được xác lập để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ giao kết, thực hiện hợp đồng chứ không phải là ông P và bà V tiến hành ký kết việc mua bán căn hộ nêu trên.

Mặc dù trong Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất có thể hiện nội dung Bên hứa bán (là ông Nguyễn Bá P, bà Kiều Ngọc Thanh V) sẽ bàn giao căn hộ nêu trên cho ông L và N nhưng thực tế từ thời điểm ký kết hợp đồng cho đến nay ông P và bà V không bàn giao căn hộ và ông L và N không sử dụng căn hộ nêu trên.

Đến ngày 02/4/2024, ông P và bà V đã tiến hành ký kết Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất số công chứng 02476 do công chứng viên Văn phòng công chứng C2 (Tên cũ: Văn phòng C1), Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 34, 37, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 422, 430, 431 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 62 Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK145444, số vào sổ cấp GCN: CS20146 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/02/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Chấm dứt Hợp đồng mua bán số: 640B/2015/HĐMB-HQC ngày 26/01/2016 giữa Công ty T1 và bà Kiều Ngọc Thanh V. Buộc bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P, ông Phùng Phan Phước L và bà Lý Quế N hoàn trả căn hộ số: B4; Khối: HQ2 (Đã được UBND huyện B cấp số nhà số: 12A.08HQ2) thuộc dự án HQC Plaza cho Công ty T1 để xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P phải bồi thường thiệt hại tương đương 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 84.318.217 đồng. Đây là chi phí Công ty T1 thực hiện bán lại căn hộ cho bên thứ 3 đúng đối tượng, khấu hao tài sản trong quá trình sử dụng. Sau khi Công ty T1 nhận lại căn hộ trên thì sẽ hoàn lại cho bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P số tiền sau khi cấn trừ bồi thường thiệt hại là 774.924.569 đồng (Bao gồm giá trị căn hộ là 758.863.956 đồng và kinh phí bảo trì là 16.060.613 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có người đại diện ủy quyền trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do về hành vi vi phạm hợp đồng của bị đơn: năm 2018 bị đơn ký hợp đồng đặt cọc hứa bán cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thể hiện sự vi phạm hợp đồng với nguyên đơn tại điểm i khoản 6.2 Điều 6 hợp đồng về đối tượng sử dụng nhà ở xã hội; tại khoản 9.2 Điều 9 cũng thể hiện khi bị đơn muốn chuyển nhượng cho người khác phải có sự cho phép của chủ đầu tư; theo Luật Nhà ở năm 2014 khoản 4, khoản 6 Điều 62 quy định nếu vi phạm nghĩa vụ này thì bên mua phải bàn giao lại nhà ở cho bên bán, nếu không thực hiện thì bên bán có quyền cưỡng chế thu hồi nhà ở; Theo nghị định 16/2022 khoản 1, khoản 6 Điều 64 quy định biện pháp khắc phục hậu quả là thu hồi nhà ở xã hội trong trường hợp này.

Ông Quách Tấn B đại diện bị đơn trình bày: Bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán vào 31/12/2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng đã tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông P với ông L, bà N vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Về nội dung: Bị đơn có vi phạm về việc mua nhà ở xã hội nhưng không có nhu cầu ở mà lại ủy quyền cho người khác, tuy nhiên thẩm quyền thu hồi căn hộ có thuộc nguyên đơn hay thuộc UBND có thẩm quyền cũng chưa được làm rõ, chưa có ý kiến của UBND về việc sau khi thu hồi thì giao nhà lại cho nguyên đơn hay bên thứ ba. Đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần T1 (Công ty T1) là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Công ty T1 kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Chấm dứt Hợp đồng mua bán số: 640B/2015/HĐMB-HQC ngày 26/01/2016 giữa Công ty T1 và bà Kiều Ngọc Thanh V. Buộc bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P, ông Phùng Phan Phước L và bà Lý Quế N hoàn trả căn hộ số: B4; Khối: HQ2 (Đã được UBND huyện B cấp số nhà số: 12A.08HQ2) thuộc dự án HQC Plaza cho Công ty T1 để xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội; Hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK145444, số vào sổ cấp GCN: CS20146 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/02/2018; Buộc bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P phải bồi thường thiệt hại tương đương 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 84.318.217 đồng. Sau khi Công ty T1 nhận lại căn hộ trên thì sẽ hoàn lại cho bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P số tiền sau khi cấn trừ bồi thường thiệt hại là 774.924.569 đồng (Bao gồm giá trị căn hộ là 758.863.956 đồng và kinh phí bảo trì là 16.060.613 đồng).

[2] Về nội dung:

Tại Công văn số 7469/VPĐK-ĐK ngày 15/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H về việc cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: "Dự án Chung cư C - khu B, Khu tái định cư B, Khu C, Đô thị mới Nam thành phố, xã A, huyện B do Công ty Cổ phần T1 làm chủ đầu tư, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Công văn số 1239/STNMT-QLĐ ngày 13 tháng 2 năm 2017."

Tại Mục 2.3.3 của Quyết định số 5839/QĐ-UBND ngày 26/10/2013 của UBND Thành phố H về việc phê duyệt cho phép chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội tại dự án Khu C-Khu B, Khu tái định cư B, Khu C, Đô thị mới Nam thành phố, xã A, huyện B do Công ty Cổ phần T1 làm chủ đầu tư, UBND Thành phố H quyết định giao cho Công ty T1 có trách nhiệm bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 37, 38 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.

Theo đó, ngày 26/01/2016, Công ty T1 và bà Kiều Ngọc Thanh V có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: 640B/2015/HĐMB-HQC về việc mua bán căn hộ số: B4; Tầng: 14; Khối: HQ2 (Đã được UBND huyện B cấp số nhà số: 12A.08 HQ2) thuộc Dự án HQC Plaza.

Thông tin cơ bản liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ:

- Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm (VAT) là: 843.182.173 (Bằng chữ: Tám trăm bốn mươi ba triệu một trăm tám mươi hai ngàn một trăm bảy mươi ba) đồng.

- Kinh phí bảo trì chung cư là: 16.060.613 (Bằng chữ: Mười sáu triệu không trăm sáu mươi ngàn sáu trăm mười ba) đồng.

- Đã thanh toán: 843.182.173 (Bằng chữ: Tám trăm bốn mươi ba triệu một trăm tám mươi hai ngàn một trăm bảy mươi ba) đồng tương đương 100% giá trị căn hộ và toàn bộ kinh phí bảo trì chung cư.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà V đã thế chấp căn hộ trên tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (Theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2016/8043512/HĐTD lập ngày 26/01/2016 và căn hộ trên được bà V dùng bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng số: 01/2016/8043512/HĐTD lập ngày 26/01/2016. Ngày 27/02/2018, bà Kiều Ngọc Thanh V và ông Nguyễn Bá P được Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK145444, số vào sổ cấp GCN: CS20146/DA.

Thực hiện theo các văn bản hướng dẫn của Bộ X, Sở Xây dựng Thành phố H về tăng cường kiểm tra, sử dụng nhà ở xã hội và hướng dẫn xử lý trường hợp khách chuyển nhượng lại, cho thuê lại căn hộ nhà ở xã hội không đúng quy định. Qua rà soát, kiểm tra, Công ty T1 được biết, ông P1 Phan Phước L và bà Lý Quế N đã đến ở tại căn hộ nêu trên thông qua việc bà Kiều Ngọc Thanh V ký Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất cho ông P1 Phan Phước L và bà Lý Quế N vào ngày 11/12/2018. Theo đó, trong thời gian Hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán nhà đất có hiệu lực, bà Kiều Ngọc Thanh V ủy quyền toàn quyền cho ông P1 Phan Phước L và bà Lý Quế N được thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với căn hộ nêu trên.

Theo Điều 62 Luật Nhà ở 2014 quy định: "Nhà ở xã hội thuộc sở hữu cá nhân chỉ được bán, cho thuê, cho thuê mua trong thời hạn tối thiểu 05 năm kể từ thời điểm thanh toán hết tiền mua hoặc hoàn tất hợp đồng thuê mua."

Theo Điều 63 Luật Nhà ở 2014 quy định: "Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được thế chấp (trừ trường hợp vay vốn để mua chính nhà đó), không được cho thuê, chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời hạn nêu trên."

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 62 Luật Nhà ở 2014 thì: "Trường hợp tổ chức, cá nhân mua, thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng, không đúng điều kiện thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội có quyền thu hồi.". Đồng thời, theo Điều 64 Luật Nhà ở 2014 quy định: "Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thì hợp đồng có thể bị hủy bỏ, căn hộ bị thu hồi để tái phân bổ đúng đối tượng."

Đồng thời, căn cứ theo Công văn số 53/SXD-QLN&CS ngày 02/01/2018 của Sở Xây dựng Thành phố H và Công văn số 1754/QLĐT ngày 15/5/2023 của của Phòng Quản lý đô thị huyện B đều xác định, trường hợp giao dịch, định đoạt, cho thuê trái pháp luật sẽ bị xử lý bằng hình thức chấm dứt hợp đồng, thu hồi căn hộ, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu, phù hợp với Điều 64 Luật Nhà ở nêu trên.

Hợp đồng hứa mua hứa bán được ký tháng 12 năm 2018, trong khi căn hộ được cấp giấy chứng nhận tháng 02 năm 2018 – chưa đủ thời hạn 05 năm theo quy định. Hợp đồng hứa mua hứa bán có nội dung ủy quyền với nội dung cho phép ông L, bà N toàn quyền bán, cho thuê, thế chấp… là trái quy định tại Điều 62, Điều 63, Điều 64 Luật Nhà ở. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ của người mua nhà ở xã hội, vi phạm nghĩa vụ sử dụng đúng mục đích và quy định pháp luật nên thuộc trường hợp phải hủy bỏ hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng các bên đã hủy bỏ hợp đồng hứa mua hứa bán nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không xem xét, đánh giá không đầy đủ các tài liệu, chứng cứ và tình tiết liên quan đến vụ án. Thực tế, bị đơn đã thực hiện hành vi vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng mua nhà ở xã hội và vi phạm quy định Luật Nhà ở như đã viện dẫn.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không đưa Văn phòng công chứng và UBND Thành phố H tham gia tố tụng để giải quyết toàn diện vụ án. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc đưa những tổ chức, cơ quan này vào tham gia tố tụng là không cần thiết, không ảnh hưởng đến quá trình thu thập chứng cứ hay giải quyết vụ án vì UBND Thành phố H đã có

Quyết định số 5839/QĐ-UBND ngày 26/10/2013 giao trách nhiệm cho Công ty T1 được quyền quản lý nhà ở xã hội và hợp đồng hứa mua hứa bán cũng đã bị hủy bỏ.

[4] Vì các căn cứ trên, do có vi phạm của bên mua nhà nên Công ty T1 được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên mua vi phạm cam kết sử dụng nhà ở xã hội, yêu cầu bên mua nhà là bà V và những người quản lý căn nhà hoàn trả căn hộ. Vì bà V vi phạm nghĩa vụ của người mua nhà theo hợp đồng nên có nghĩa vụ bồi thường 10% giá trị hợp đồng cho Công ty T1. Như vậy, việc Công ty T1 đề nghị hủy GCN quyền sở hữu nhà ở mà bà V, ông P đã được cấp là có căn cứ để chấp nhận theo nội dung hợp đồng đã ký kết và theo quy định của Luật Nhà ở đã viện dẫn.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn Công ty Cổ phần T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn Công ty Cổ phần T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 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 về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK145444, số vào sổ cấp GCN: CS20146 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 27/02/2018 cho bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T1 về việc: Chấm dứt Hợp đồng mua bán số: 640B/2015/HĐMB-HQC ngày 26/01/2016 giữa Công ty T1 và bà Kiều Ngọc Thanh V. Buộc bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P, ông Phùng Phan Phước L và bà Lý Quế N hoàn trả căn hộ số: B4; Khối: HQ2 (Đã được UBND huyện B cấp số nhà số: 12A.08HQ2) thuộc dự án HQC Plaza cho Công ty T1 để xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T1 về việc: Buộc bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P phải bồi thường thiệt hại tương đương 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 84.318.217 đồng. Sau khi Công ty T1 nhận lại căn hộ trên thì sẽ hoàn lại cho bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P số tiền

sau khi cấn trừ bồi thường thiệt hại là 774.924.569 đồng (Bao gồm giá trị căn hộ là 758.863.956 đồng và kinh phí bảo trì là 16.060.613 đồng).

4/ Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 18.647.732 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0031520 ngày 03/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Kiều Ngọc Thanh V, ông Nguyễn Bá P phải chịu 4.215.910 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho Công ty Cổ phần T3 tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0070061 ngày 06/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- Đương sự (6);
- Lưu VP(5), HS(2). 18B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy