

Số: 1135/2020/QĐ-PT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI QUYẾT ĐỊNH
ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Sang
Bà Trần Thị Kim Quy

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên họp: Bà Lê Thị Hương – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên họp: Ông Cao Hoàng Thắng - Kiểm sát viên.

Tại quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 132/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc “Tranh chấp Hợp đồng hứa mua, hứa bán và Hợp đồng mua bán căn hộ” giữa:

1/ Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tố U, sinh năm 1970

Địa chỉ cư trú: A-12A chung cư E, số 319 đường R, Phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Lô A E4 lầu 3 (3.03) chung cư Y, số 590 Đường U, Quận I, Phường O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Vũ Đức B, sinh năm 1943

Địa chỉ cư trú: 71/2/63 Đường P, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: D-10B chung cư E, số 319 Đường R, Phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bị đơn: Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Bất động sản T

Trụ sở: số 319 đường R, Phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: ông Y (Tổng Giám đốc)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Đoàn Trọng Đ, sinh năm 1970

Địa chỉ cư trú: 6/8D Đường S, Phường D, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965

Địa chỉ cư trú: A- 12A chung cư E, số 319 Đường R, Phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: Lô A E4 lầu 3 (3.03) chung cư Y, số 590 đường U, Quận I, Phường O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H: ông Vũ Đức B, sinh năm 1943

Địa chỉ cư trú: 71/2/63 đường P, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: D-10B chung cư E, số 319 đường R, Phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn kháng cáo ngày 06/10/2020 của bà Nguyễn Thị Tố U có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng phí bảo trì là tài sản lớn hình thành sau mua bán nhà chung cư. Vì vậy để bảo vệ quyền sở hữu tài sản trên đề nghị Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này theo Điều 155 Bộ luật dân sự 2015.

Tại phiên họp phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tố U, giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 132/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

XÉT THẤY:

[1] Tại đơn khởi kiện ngày 22/6/2020 và lời khai của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Tố U trong quá trình tham gia tố tụng thể hiện nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn – Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản T (sau đây viết tắt là Công ty T) hoàn trả số tiền 2% phí bảo trì căn hộ A12A chung cư E thay cho ông H và bà U, cụ thể là $2\% \times 1.411.496.936 = 28.229.938$ đồng và tiền lãi phát sinh do chậm trả tương đương 5.081.388 đồng, tổng cộng các khoản vốn và lãi là 33.311.326 (Ba mươi ba triệu ba trăm mười một nghìn ba trăm hai mươi sáu) đồng. Cơ sở để nguyên đơn khởi kiện yêu cầu số tiền trên là “Hợp đồng hứa mua, hứa bán” ký ngày 11/04/2007 và “Hợp đồng mua bán căn hộ” ký ngày 26/8/2011 giữa Công ty T với bà U.

[2] Xét tại hợp đồng hứa mua hứa bán giữa nguyên đơn với bị đơn ký ngày 11/4/2007, các bên không thỏa thuận về 2% phí bảo trì chung cư là bên nào phải chịu; tại “Hợp đồng mua bán căn hộ” số 19/HĐMB-CH-2011 giữa bà Nguyễn Thị Tố U với Công ty T các bên đã thỏa thuận tại Mục 2.1 Điều 2 của hợp đồng như sau: “Giá mua bán 1.411.496.936 (Một tỷ bốn trăm mười một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi sáu) đồng không bao gồm kinh phí bảo trì cao ốc theo quy định của Luật Nhà ở”; theo biên bản thanh lý

hợp đồng mua bán căn hộ số 19/HĐMBCH-2011 ngày 22/04/2013 thì các bên đã thanh lý các hợp đồng nêu trên vào ngày 22/04/2013.

[3] Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Như vậy, kể từ khi ký hợp đồng mua bán căn hộ phía bên mua đã biết phía bên bán không phải có nghĩa vụ đóng phí bảo trì (2% tiền bán căn hộ). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên không có tranh chấp về vấn đề này, đã thực hiện xong hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên và đã cùng ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ ngày 22/4/2013. Tuy nhiên cho đến ngày 22/06/2020 nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện là đã vượt quá thời hạn nêu trên. Mặt khác, phía bị đơn cũng có đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hai hợp đồng nêu trên vì cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện.

Theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự 2015 thì vụ án này không thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Từ những cơ sở pháp lý đã phân tích trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án vì thời hiệu khởi kiện đã hết là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Tại phiên họp, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định đình chỉ số 132/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Như đã phân tích nêu trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật, có cơ sở chấp nhận.

[5] Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định đình chỉ số 132/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà U không được chấp nhận nên bà U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo qui định tại Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ điểm a Khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tô U.

2. Giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 132/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Tố U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà U đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0015914 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ bà Nguyễn Thị Tố U đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Q;
- Chi cục THADS Quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Nguyễn Thị Ngọc Hoa