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: 683/2025/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 440/TLPT-DS ngày 01/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 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 367/2025/QĐ-PT ngày 25/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

Công ty Cổ phần T4

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Trương Anh T – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

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

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1986; địa chỉ: 2 đường H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị *đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Trọng P, sinh năm 1988; (có mặt)

2.2. Bà Phan Thị T2, sinh năm 1992; (vắng mặt)

Bà Phan Thị T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng P.

Cùng địa chỉ cư trú: Căn hộ B Chung cư H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: F N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Phan Trần Ngọc D, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: C T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí MinhMinh.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H;

Địa chỉ: F đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H: Ông Phạm Tấn L, sinh năm 1979; địa chỉ: A đường P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần T4 có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị T1 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 U chấp thuận cho phép chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội. Do đó, trước khi ký Hợp đồng, Công ty T4 đã gửi hồ sơ xét duyệt đối tượng được mua nhà ở xã hội của ông Nguyễn Trọng P và bà Phan Thị T2 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 235 khách hàng, trong đó có ông P, bà T2 tại Công văn số: 6524/SXD- QLN&CS của Sở X ngày 07/08/2014 về việc danh sách 235 đối tượng (đợt 1) được Công ty Cổ phần T4 giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Dự án HQC P.

Sau khi được sự xác nhận của Sở X, ngày 14/11/2014, Công ty Cổ phần T4 và ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số: 91-HM/2014/HĐMB-HQC về việc mua bán căn hộ số: D21; Tầng: thuộc Dự án H (đại diện ký Hợp đồng 02/12/2019 ông P, bà T2 đã thanh toán 1 12; Khối: HQ3 -THƯƠNG là ông Nguyễn Trọng P). Đến ngày 02/12/2019, ông P, bà T3 đã thanh toán hết số tiền mua căn hộ với số tiền 734,458,764 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi bốn đồng). Ngày 335 . 23/8/2019 ông Nguyễn Trọng P và bà Phan Thị T2 được Sở T, thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM531931, số vào số cấp GCN: CS35644/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 hàng chuyển nhượng lại, cho thuê lại căn hộ nhà ở xã hội không đúng quy định. Thông qua việc kiểm tra và mời khách hàng lên làm việc vào ngày 13/10/2022, khách hàng đã xác nhận việc đang cho bà Phan Trần Ngọc D ở nhờ tại căn hộ nêu trên. Hiện tại, bà Phan Trần Ngọc D đang ở tại căn hộ

dựa vào Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000611 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2020 của Văn phòng C1. Theo đó, bà D được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, bản, tặng cho, thế chấp, đặt cọc đối với căn hộ nêu trên.

Căn cứ công văn số: 53/SXD-QLN&CS ngày 02/01/2018 của Sở X1 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 T4 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. Vì vậy, Công ty T4 đã gửi thông báo hủy Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với ông P, bà T2 vào ngày 07/09/2022. Theo Thông báo trên, ông P, bà T2 có nghĩa vụ bàn giao lại căn hộ nêu trên cho Công ty T4 để xử lý theo quy định trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Thông báo. Nhưng, đến nay đã quá thời hạn thực hiện công việc, ông P, bà T2 vẫn chưa bàn giao lại căn hộ cho Công ty T4.

Căn cứ Công văn số: 1754/QLĐT ngày 15/5/2023 của Phòng Quản lý đô thị huyện B 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 tại Dự án Khu chung cư CC1 – Khu B, Khu tái định cư B, Khu C, Đô thị mới Nam thành phố tại xã A, huyện B, theo đó, Phòng Quản lý đô thị đề nghị Công ty Cổ phần T4 thực hiện theo hướng dẫn, 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.

Công ty Cổ phần T4 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán số: 91-HM/2014/HĐMB-HQC ký ngày 14/11/2014 giữa Công ty Cổ phần T4 và ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 (đại diện ký Hợp đồng là ông Nguyễn Trọng P). Buộc ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2, bà Phan Trần Ngọc D hoàn trả lại căn hộ số: D21, tầng 12, khối HQ3 (11.25 HQ3) thuộc Dự án HQC Plaza cho Công ty Cổ phần T4 để xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM531931, số vào sổ cấp GCN: CS35644/DA do Sở Tài nguyên và Mỗi trường TP . cấp ngày 23/8/2019;

3. Tuyên buộc ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 phải bồi thường thiệt hại tương đương 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 73.445.876 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi sáu đồng). Số tiền bồi thường thiệt hại là chi phí Công ty T4 thực hiện bán lại căn hộ cho bên thứ ba đúng đối tượng, khấu hao tài sản trong quá trình sử dụng. Sau khi Công ty Cổ phần T4 nhận lại căn hộ trên Công ty Cổ phần T4 sẽ hoàn lại cho ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 sau khi cấn trừ tiền bồi thường thiệt hại là 675.002.579 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi lăm triệu hai nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng) (bao gồm giá trị căn hộ là 661.012.888 đồng và kinh phí bảo trì là 13.989.691 đồng).

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Trọng P trình bày: Ngày 14/06/2014, ông đã ký hợp đồng mua bán với Công ty Cổ

phần T4 (Công ty T4) theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 91-HM/2014/HĐMB-HQC đối với Căn hộ số D21 tầng 12 Khối HQ3 (đã được UBND huyện B cấp số nhà 11.25 HQ3) sau đây gọi tắt là "Căn hộ 11.25 HQ3".

Đến ngày 02/12/2019, ông đã thanh toán hết toàn bộ số tiền mua Căn hộ 11.25 HQ3 cho Công ty T4 với tổng số tiền là 734.458.764 đồng (Bảy trăm ba mươi bốn triệu, bốn trăm năm mươi tám ngàn, bảy trăm sáu mươi bốn đồng). Căn hộ 11.25 HQ3 ông mua bằng tiền tiết kiệm của mình và có vay thêm tiền từ ngân hàng B.

Ngày 28/03/2019, căn hộ của ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM531931, số vào số cấp GCN: CS35644/DA do Sở T cấp ngày 28/03/2019.

Ngày 02/01/2020, vợ ông là Phan Thị T2 có sinh đôi bé gái, để thuận tiện việc đi làm, sinh hoạt cũng như trông nom vợ và hai con nhỏ, cả gia đình đến ở gần công ty và thuê nhà để ở. Căn hộ 11.25 HQ3 ông vẫn để 329 đồ đạc và về ở khi cuối tuần. Do công việc của ông bận rộn còn vợ ông thì phải chăm sóc 2 con nhỏ nên rất bận rộn.

Gia đình ông có quen biết với bà Phan Trần Ngọc D (Chị D là hộ sanh tại bệnh viện T5, ông may mắn được gặp và thân quen với bà D khi vợ ông sinh 2 con đầu lòng) sinh sống tại gần đó là Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nên có nhờ chị liên hệ Ban quản lý để giải quyết các vấn đề liên quan đến căn hộ như thanh toán phí quản lý căn hộ, thanh toán tiền nước sinh hoạt, và các vấn đề liên quan (nếu có) thay cho vợ chồng ông. Để tiện thực hiện công việc thì ông có lập một Hợp đồng ủy quyền để cho bà D dễ thực hiện công việc theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 000611 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/01/2020.

Hai vợ chồng ông nuôi hai bé sinh đôi sơ sinh rất vất vả, không có người hỗ trợ nên ông gần như không có thời gian rảnh vì vậy ông đồng ý để anh N (là em trai ruột chị D) thường xuyên lui tới kiểm tra tình trạng căn hộ, điện nước bên trong căn hộ, tình trạng an ninh căn hộ, và có thể ngủ lại trông coi tài sản nếu cần thiết. Nhưng theo Đơn khởi kiện, Công ty cho rằng ông đã cho bà Ngọc D ở nhờ tại căn hộ là không đúng với sự thật, vì ngày 12/10/2022 ông có đến văn phòng công ty T4 yêu cầu gặp người có thẩm quyền để giải quyết, do phía công ty T4 tránh né, ông không thể trực tiếp trao đổi với người có cấp thẩm quyền trong công ty, mà chỉ có Chuyên viên Vũ Phương Q, ông không đồng ý, ông dừng ngay buổi làm việc và Biên bản làm việc ngày 12/10/2022 không có chữ ký của ông.

Đến 30/04/2022, vợ ông hạ sinh lần 2 thêm 1 bé gái, việc nuôi con nhỏ đã vất vả nay vất vả thêm bội phần. Việc ông không còn thường xuyên về Căn hộ 11.25 HQ3 và việc ông ủy quyền cho bà D thay ông làm việc với Ban quản lý cùng với việc anh N thường xuyên lui tới kiểm tra tình hình căn hộ để gìn giữ tài sản cho ông đã khiến Ban quản lý tự suy diễn việc ông đã bán căn hộ cho Chị D. Căn hộ 11.25 HQ3 vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông, đến nay Căn hộ 11.25 HQ3 do vợ chồng ông trực tiếp quản lý sử dụng.

Mặt khác, Ban quản lý đã tự ý đơn phương dừng cung cấp nước sinh hoạt cho căn hộ của ông và nhiều cư dân khác có tình huống tương tự. Theo điểm 5.1 Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ thì việc ngưng cung cấp điện, nước sinh hoạt nếu bên B vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, do đó việc tự ý đơn phương dừng cung cấp điện nước là không đúng theo các điều khoản trong Hợp đồng.

Do quá bức xúc cách làm việc vô lý của Công ty T4, ngày 12/10/2022 ông có đến văn phòng công ty T4 yêu cầu gặp người có thẩm quyền để giải quyết. Phía công ty T4, không có cấp thẩm quyền ra gặp làm việc mà chỉ có Chuyên viên Vũ Phương Q tiếp, ông không đồng ý, ông dừng ngay buổi làm việc và Biên bản làm việc ngày 12/10/2022 không có chữ ký của ông, dù ông có nhiều lần liên hệ nhưng Công ty T4 vẫn không giải quyết dẫn đến việc này.

Căn hộ 11.25 HQ3 vẫn đang thuộc quyền sở hữu của ông và vợ ông là Phan Thị T2 và hiện tại do vợ chồng ông trực tiếp sử dụng quản lý. Vợ chồng ông cũng không chuyển nhượng căn hộ này cho ai khác. Việc mua căn hộ từ Công ty T4 ông luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn, không vi phạm Hợp đồng mua bán đã ký kết. Việc cấp Giấy chứng nhận chủ quyền tài sản cho ông đã được Sở T thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Từ những phân tích của ông như trên, việc Công ty T4 yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ 11.25 HQ3: Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận số CM531913; Yêu cầu hoàn trả căn hộ Căn hộ 11.25 HQ3 và Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000611 quyển số 01TP/CC-SCC/HDFD ngày 10/01/2020 là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, đề nghị Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị T2 trình bày:

Căn hộ số D21 tầng 12 Khối HQ3 tại đường N, xã A, huyện B, TP . (Căn hộ này đã được cấp số nhà là 11.25 HQ3, sau đây gọi là Căn hộ 11.25 HQ3) được Ông Nguyễn Trọng P (nay là Chồng của bà) dùng tiền tích lũy cá nhân và tiền vay ngân hàng B để mua. Hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 14/11/2014 và hồ sơ vay vốn ngân hàng đều do cá nhân ông P xác lập trước thời kỳ hôn nhân. Đến ngày 09/9/2016 bà và Ông Nguyễn Trọng P đăng ký kết hôn, sau khi kết hôn vợ chồng bà chuyển đến sinh sống tại Căn hộ 11.25 HQ3. Ngày 28/03/2019, Căn hộ 11.25 HQ3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đứng tên bà và Chồng bà, do thời điểm nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận vợ chồng bà đã kết hôn và vợ chồng bà không có thỏa thuận tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân, vì vậy chồng bà đồng ý cho bà cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận. Ngày 02/01/2020, bà có sinh đôi 2 bé gái, để thuận tiện trong việc sinh hoạt cũng như trông nom hai con nhỏ, Chồng bà đã chuyển cả gia đình đến ở gần công ty của chồng. Căn hộ 11.25 HQ3 vợ chồng bà vẫn để đồ đạc và về ở khi cuối tuần. Khoản năm 2019 bà mang song thai, thường xuyên lui tới Bệnh viện T5 để thăm khám thì có quen biết với Chị Phan Trần Ngọc D đang làm việc tại

bệnh viện, kể từ đó bà và bà D chơi thân với nhau như chị em. Đến năm 30/4/2022 bà sinh thêm 1 bé nữa, sau 2 lần sinh con, con còn nhỏ và đi làm khá xa do đó để đảm bảo vấn đề điện nước trong ngoài căn hộ, cũng như gìn giữ tài sản gia đình, tránh gây hỏa hoạn toàn chung cư nên bà và chồng có nhờ chị D trông coi. Hiện tại, Căn hộ 11.25 HQ3 vẫn thuộc sở hữu của bà và Chồng bà, vợ chồng bà trực tiếp sử dụng và quản lý, vợ chồng bà cũng không chuyển nhượng căn hộ này cho ai khác. Việc mua căn hộ này từ chủ đầu tư là Công ty T4, chồng bà luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn, không vi phạm Hợp đồng mua bán đã ký kết. Việc cấp Giấy chứng nhận chủ quyền tài sản cho vợ chồng bà đã được Sở T thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Do vậy những yêu cầu của Nguyên đơn là không có căn cứ.

Đề nghị Thành phố Hồ Chí Minh xem xét: 1. Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán số 91-HM/2014/HĐMB-HQC ký ngày 14/11/2014 giữa Công ty Cổ phần T4 với ông Nguyễn Trọng P; 2. Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM531913, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS35644/DA do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/8/2019; 3. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Trọng P hoàn trả lại căn hộ số D12, tầng 12, khối HQ3 (Căn hộ 11.25 HQ3) thuộc dự án HQC Plaza cho Công ty Cổ phần T4.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, đề nghị Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Trần Ngọc D trình bày:

Khoảng năm 2019, bà làm việc tại Bệnh viện T5 có khám bệnh cho bà Phan Thị T2 vợ của ông Nguyễn Trọng P, từ đó bà và bà T2 quen biết nhau, chơi thân với nhau như chị em. Sau hai (02) lần bà T2 sinh con, do con nhỏ và đi làm xa, để gìn giữ tài sản, cũng như đảm bảo vấn đề điện nước trong căn hộ tránh gây ra hỏa hoạn cho toàn chung cư nên vợ chồng bà Phan Thị T2 và ông Nguyễn Trọng P có làm Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chúng Mai Việt C, số công chứng 023040 ngày 17/10/2022 đề nhờ bà trông coi căn hộ 11.25 HQ3. Sau đó bà để cho em trai bà là ông Phan Văn N thường xuyên lui tới kiểm tra tình trạng căn hộ, điện nước bên trong căn hộ, kiểm tra tình trạng an ninh căn hộ và có thể ngủ lại trong coi thì sản nếu cần thiết.

Quá trình em trai bà sinh sống tại căn hộ chung cư, giữa chủ đầu tư Hoàng Q1 và bà Phan Thị T2 và ông Nguyễn Trọng P có phát sinh hiểu nhầm dẫn đến Ban quản lý đã đơn phương dừng cung cấp nước sinh hoạt của căn hộ 11.25 HQ3.

Để tránh hiểu nhầm cũng như phát sinh nhiều rắc rối về sau, bà và ông Nguyễn Trọng P đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 10/01/2020 tại Văn phòng C1, số công chứng 023040 ngày 17/10/2022.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Tấn L trình bày:

1. Về cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ:

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 T4 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.

Ngày 14 tháng 11 năm 2014, Công ty Cổ phần T4 chuyển nhượng căn hộ số 11.25 Khối HQ3, chung cư C - Khu 2, Khu tái định cư B, Khu C, Đô thị mới Nam thành phố, xã A, huyện B cho ông Nguyễn Trọng P theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 91 – HM/2014/HĐMB-HQC.

Ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần T4 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ số 11.25 Khối HQ3, chung cư C - Khu 2, Khu tái định cư B, Khu C, Đô thị mới Nam thành phố, xã A, huyện B tại Văn phòng Đ. Ngày 28 tháng 3 năm 2019, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS35644/DA đối với căn hộ nêu trên cho chủ sở hữu là ông Nguyễn Trọng P và bà Phan Thị T2.

2. Về ý kiến liên quan yêu cầu của nguyên đơn:

Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 39, Khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 165, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 50, Điều 54, Điều 55, Điều 93, Điều 105 Luật Nhà ở 2005;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T4 về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán số: 91-HM/2014/HĐMB-HQC ký ngày 14/11/2014 giữa Công ty Cổ phần T4 và ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 và buộc ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2, bà Phan Trần Ngọc D hoàn trả lại căn hộ số: D21, tầng 12, khối HQ3 (11.25 HQ3) thuộc Dự án HQC Plaza cho Công ty Cổ phần T4.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T4 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số: CM531931, số vào số cấp GCN: CS35644/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/8/2019;

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T4 về việc buộc ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 phải bồi thường thiệt hại tương đương 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 73.445.876 *(Bảy mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi sáu)* 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 theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì cho rằng hành vi vi phạm hợp đồng của bị đơn: năm 2020 bị đơn ký hợp đồng ủy quyền toàn phần 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; NĐ 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.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng P trình bày: Trong hợp đồng ủy quyền có thể hiện điều kiện được thực hiện toàn quyền là sau 05 năm kể từ thời điểm mua bán.

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 bị đơn với bà D 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 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 T4 (Công ty T4) làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Công ty T4 kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: 91- 9 HM/2014/HĐMB-HQC ký ngày 14/11/2014 giữa Công ty Cổ phần T4 và ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2; buộc ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2, bà Phan Trần Ngọc D hoàn trả lại căn hộ số: D21, tầng 12, khối HQ3 (11.25 HQ3) thuộc Dự án HQC Plaza cho Công ty Cổ phần T4; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM531931, số vào sổ cấp GCN: CS35644/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/8/2019; buộc ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 phải bồi thường thiệt hại tương đương 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 73.445.876 (Bảy mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi sáu) đồng.

[2] Về nội dung:

Theo Công văn số 7469/VPĐK-ĐK ngày 15/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đ 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 T4 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 U 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 T4 làm chủ đầu tư, UBND Thành phố U quyết định giao cho Công ty T4 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.

Ngày 14/11/2014, Công ty T4 và ông Nguyễn Trọng P ký hợp đồng mua bán căn hộ số 11.25, K, Chung cư C - khu 2, Khu tái định cư B, Khu C, Đô thị mới Nam thành phố, xã A, huyện B theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 91 HM/2014/HĐMB-HQC. Ông P đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao căn hộ từ Công ty T4.

Sau đó, giữa ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 với bà Phan Trần Ngọc D lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000611 quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 10/01/2020 của Văn phòng C1 với nội dung ông P, bà T2 ủy quyền cho bà D toàn quyền quản lý, sử dụng, cho ở nhờ, cho thuê, bán, thế chấp căn hộ. Như vậy, ông P, bà T2 đã ủy quyền cho bà D toàn quyền định đoạt 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 nêu trên.

Thông qua việc kiểm tra và mời khách hàng lên làm việc vào ngày 13/10/2022, ông P và bà T2 đã xác nhận việc đang cho bà Phan Trần Ngọc D ở nhờ tại căn hộ nêu trên. Hiện tại, bà Phan Trần Ngọc D đang ở tại căn hộ dựa vào Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000611 quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 10/01/2020 của Văn phòng C1. Theo đó, bà D được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, bán, tặng cho, thế chấp, đặt cọc đối với căn hộ nêu trên. Hợp này vượt quá tính chất "trông coi hộ tài sản" như phía bị đơn trình bày mà nội dung thể hiện việc chuyển giao việc định đoạt toàn bộ tài sản. Thực tế, quá trình kiểm tra cũng xác định, căn hộ do bà D, em trai bà D quản lý, sử dụng liên lục trong thời gian dài.

Hợp đồng ủy quyền được ký năm 2020, trong khi căn hộ được cấp giấy chứng nhận năm 2019 – chưa đủ thời hạn 05 năm theo quy định. Hợp đồng ủy quyền với nội dung cho phép bà D 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 nguyên đơn không chứng minh được hành vi chuyển nhượng căn hộ là không xem xét, đánh giá không đầy đủ các tài liệu, chứng cứ và tình tiết liên quan đến vụ án.

[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 U 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 U đã có Quyết định số 5839/QĐ-UBND ngày 26/10/2013 giao trách nhiệm cho Công ty T4 được quyền quản lý nhà ở xã hội và hợp đồng ủy quyền giữa ông P và bà D cũng đã bị chấm dứt.

Do có vi phạm của bên mua nhà, Công ty T4 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 ông P, bà T2 hoàn trả căn hộ. Vì ông P, bà T2 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 T4. Như vậy, việc Công ty T4 đề nghị hủy GCN quyền sở hữu nhà ở mà ông P,

bà T2 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 T4, 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 T4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 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 T4 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 T4. Sửa Bản án sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T4 về việc:

- Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số: 91-HM/2014/HĐMB-HQC ký ngày 14/11/2014 giữa Công ty Cổ phần T4 và ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2. Buộc ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 và bà Phan Trần Ngọc D hoàn trả lại căn hộ số: D21, tầng A, khối HQ3 (số nhà A HQ3) thuộc Dự án HQC Plaza cho Công ty Cổ phần T4 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: CM531931, số vào sổ cấp GCN: CS35644/DA do Sở T cấp ngày 23/8/2019 cho ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2.

- Buộc ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 bồi thường 73.445.876 đồng cho Công ty Cổ phần T4.

Sau khi trừ khoản bồi thường, Công ty Cổ phần T4 hoàn trả lại số tiền 675.002.579 đồng cho ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2.

4/ Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần T4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 16.689.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0031522 ngày 03/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Trọng P, bà Phan Thị T2 phải chịu 3.672.293 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho Công ty Cổ phần T6 tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0069894 ngày 11/02/2025 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 (5);
- Lưu VP(5), HS(2). 17B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy