

**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: 35/2022/DS-PT

Ngày: 14/01/2022

V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ chung cư

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Nguyễn Minh Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 14 tháng 01 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 về việc: “Tranh chấp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5016/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đinh Thị N**, sinh năm 1954.

Địa chỉ thường trú: Số 98/29 đường C, Phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số 72/83/13 đường H, Phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Bùi Quốc T**, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 14 đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 004513, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2020 do Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn Đ** – Văn phòng Luật sư D – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 31 đường Đ, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P

Địa chỉ: Số 33 đường P, Phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Đặng Thái H**, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 51 đường R, Khu H, KP4, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 0628/UQ ngày 26/6/2020 của Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P)

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

3.1/ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V

Địa chỉ: Số 9-19 (Lầu 6) đường H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lâm Hoàng Th**, sinh năm 1992 (Có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số 9-19 (Lầu 6) đường H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 48/UQ-CNT ngày 23/11/2021 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V)

3.2/ Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B

Địa chỉ: Số 118/107/6 đường P, Phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Lương T** (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 118/107/6 đường P, Phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đinh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Đinh Thị N do ông Bùi Quốc T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 09/02/2009 bà N và Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B (sau

đây gọi tắt là Công ty B) ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng Chung cư Ph, Phường V, quận T do Công ty B là chủ đầu tư theo Quyết định số 80/QĐ-SXD ngày 04/8/2008, ký hiệu căn hộ B5, lầu 3, loại căn hộ hoàn thiện, giá trị căn hộ 852.410.000 đồng. Bà N đã thanh toán được số tiền 700.000.000 đồng.

Ngày 09/02/2009 bà N ký tiếp hợp đồng mua căn hộ tại lầu 3, Chung cư Ph, ký hiệu căn hộ B4, loại căn hộ hoàn thiện, giá trị căn hộ 745.200.000 đồng, bà N đã thanh toán được số tiền 700.000.000 đồng.

Ngày 09/10/2009 bà N và Công ty B ký kết Hợp đồng góp tiền xây dựng cơ sở hạ tầng Chung cư Ph số 18/HĐGV và bà N đã nộp cho Công ty B số tiền 300.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B vi phạm về công tác quản lý, vốn, tiến độ thực hiện dự án ... dẫn đến tranh chấp. Ngày 06/6/2010 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 851/2010/QĐST-KDTM giữa Công ty B và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V (sau đây gọi tắt là Công ty V) nhưng Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa thiếu người tham gia tố tụng trong đó có bà Đinh Thị N. Do Công ty B không thực hiện theo thỏa thuận nên ngày 26/10/2010 Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định cưỡng chế số 01/THA chuyển giao dự án Chung cư Ph cho Công ty V.

Ngày 14/8/2012, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 666/QĐ-SXD-TĐDA điều chỉnh Quyết định số 80 ngày 04/8/2008 của Sở Xây dựng, theo đó điều chỉnh tên chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V. Quyết định nêu trên cũng nêu rõ “Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V là đơn vị kế thừa thực hiện dự án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có trách nhiệm thực hiện toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật liên quan hiện hành, Công ty liên hệ Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và chính quyền địa phương lập biên bản bàn giao hồ sơ, tài liệu, tài sản có liên quan đến dự án trên, đồng thời có trách nhiệm giải quyết những giao dịch phát sinh (nếu có) giữa Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B với các đối tác khác trước đây...”. Như vậy, Công ty V phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng góp tiền thi công cơ sở hạ tầng mà bà N đã ký với Công ty B.

Ngày 19/02/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 648/QĐ-UBND về việc chấp thuận cho chuyển nhượng dự án Chung cư Ph, Phường V, quận T từ Công ty V sang cho Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P (sau đây gọi tắt là Công ty P). Trong Quyết định thể hiện tại khoản 4 Điều 3 quy định: “Công ty Cổ phần và Kinh doanh Vật Tư chịu trách nhiệm

về nội dung cam kết tại Bản cam kết ghi ngày 28/7/2015 trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh với Công ty B hoặc bên thứ ba có liên quan đến việc chuyển nhượng dự án này”, tại khoản 4 Điều 4 quy định: “Công ty Cổ phần Địa ốc P phải ký phụ lục hợp đồng với các đơn vị thi công, tư vấn, thiết kế ... các khách hàng đã mua căn hộ từ chủ đầu tư cũ là Công ty B để đảm bảo mọi quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan đến các đơn vị, cá nhân này”. Bà N đã nhiều lần yêu cầu Công ty P giải quyết quyền lợi cho bà N theo các hợp đồng đã ký với Công ty B nhưng không được Công ty P giải quyết. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Công ty P phải trả cho bà N những khoản tiền sau:

Đối với Hợp đồng mua căn hộ ký hiệu B5 lần 3 yêu cầu Công ty P tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 152.480.000 đồng.

Đối với Hợp đồng mua căn hộ ký hiệu B4 lần 3 yêu cầu Công ty P tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 95.200.000 đồng.

Đối với Hợp đồng góp vốn số 18/HĐGV ngày 09/10/2009, bà N đã thanh toán số tiền là 300.000.000 đồng, yêu cầu Công ty P thanh toán số tiền 300.000.000 đồng, 8% tiền lãi suất sau 02 năm góp vốn là 24.000.000 đồng, tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/01/2012 đến ngày 15/02/2020 là 237.035.000 đồng. Tổng cộng Công ty P thanh toán số tiền tạm tính là 561.035.000 đồng.

Bà Đinh Thị N không đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty V. Vì toàn bộ số tiền mua căn hộ và góp vốn đã được Công ty B sử dụng vào công tác chuẩn bị đầu tư và thi công phần móng của công trình. Trong trường hợp, Tòa án tuyên các hợp đồng ký giữa bà Đinh Thị N và Công ty B là vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là tuyên buộc Công ty Cổ phần V phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Đinh Thị N. Bởi vì, các hợp này đồng này đơn vị thụ hưởng đều thuộc về Công ty V.

Bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P do ông Đặng Thái H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị N. Bởi vì, các hợp đồng được ký kết giữa bà N và Công ty B là vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản nên không có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty V, Công ty P không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V do ông Lâm Hoàng Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị N và yêu cầu Tòa án tuyên các hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, hợp đồng góp vốn ký giữa bà Đinh Thị N và Công ty B là vô hiệu. Công ty V đã được Thẩm phán giải thích về việc giải quyết hậu quả của yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng Công ty V chỉ yêu cầu tuyên bố các

hợp đồng ký kết giữa bà Đinh Thị N và Công ty B là vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B do ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị N và bác toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty V. Vì toàn bộ số tiền mua căn hộ và góp vốn của bà N đã được Công ty B sử dụng vào công tác chuẩn bị đầu tư và thi công phần móng của công trình. Trường hợp, yêu cầu độc lập của Công ty V được Tòa án chấp nhận thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tuyên buộc Công ty V phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Đinh Thị N. Bởi vì, các hợp đồng này đơn vị thụ hưởng đều thuộc về Công ty V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị N về việc yêu cầu Công ty P tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số B4, B5 tầng 3 dự án Chung cư Ph tại Phường V, quận T ký ngày 09/02/2009 giữa bà Đinh Thị N và Công ty B; Yêu cầu Công ty P có nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng góp tiền thi công cơ sở hạ tầng dự án Chung cư Ph số 18/HĐGV ký ngày 09/10/2009 giữa bà Đinh Thị N và Công ty B.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V.

Tuyên bố 02 Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án Cao ốc Ph, P, quận T, ký hiệu căn hộ B4, B5 lầu 3 ký ngày 09/02/2009 giữa bà Đinh Thị N và Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B và Hợp đồng góp tiền xây dựng cơ sở hạ tầng dự án Chung cư Ph, Phường V, quận T số 18/HĐGV ký ngày 09/10/2009 giữa bà Đinh Thị N và Công ty B là vô hiệu.

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

Ngày 20/5/2021 nguyên đơn bà Đinh Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/5/2021 (dấu bưu điện ngày 24/5/2021) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Văn Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đinh Thị N trình bày: Người đại diện của nguyên đơn vắng

mặt tại phiên tòa lần thứ 2 là do trùng lịch xét xử của phiên tòa khác thể hiện tại Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 72/TB-TA ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Do tình hình dịch bệnh, ông Tuấn không nộp đơn kịp nhưng bà N cũng đã đến gặp Thẩm phán xin hoãn phiên tòa nên đề nghị xem xét lại việc đình chỉ giải quyết yêu cầu đối với nguyên đơn của Tòa án nhân dân quận T.

Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, liên quan đến dự án Chung cư Ph, bà N có ký với Công ty B 03 hợp đồng. Trong quá trình góp vốn thi công, Công ty B và Công ty V xảy ra tranh chấp dẫn đến khiếu kiện tại Tòa nhưng khi giải quyết Tòa án đã không mời các hộ dân góp vốn vào tham gia tố tụng là không đảm bảo quyền lợi cho họ. Trong vụ án này, Tòa án tuyên các hợp đồng góp vốn của bà N là vô hiệu nhưng không định giá để xác định giá trị tài sản trả lại cho bà N là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề đã nêu.

Ông Bùi Quốc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị N trình bày: Ông vắng mặt tại phiên xử lần 02 là do trùng lịch xét xử với vụ án khác tại Quảng Ninh. Mặc dù ông không có đơn kịp thời nhưng ông đã liên lạc với thư ký Tòa án cung cấp hình ảnh giấy triệu tập và nhắn tin xin hoãn nên đề nghị Tòa phúc thẩm hủy bỏ việc đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn.

Về nội dung, nguyên đơn cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về quá trình đầu tư xây dựng của Công ty B; Hủy hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai được ký giữa bà N và Công ty B nhưng không giải quyết quyền lợi cho bà N là không đúng. Người đại diện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc Công ty P tiếp tục thực hiện các hợp đồng mua căn hộ và hợp đồng góp vốn với bà N.

Trong đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện theo pháp luật của Công ty B là ông Nguyễn Lương T trình bày: Toàn bộ số tiền bà N đã nộp để góp vốn mua căn hộ chung cư, góp vốn làm cơ sở hạ tầng chung cư, Công ty B đã đưa hết vào thi công phần móng và xây dựng cơ sở hạ tầng của chung cư. Do đó, nếu Công ty P không tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà N thì phải hoàn lại toàn bộ số tiền bà N đã góp vốn theo các hợp đồng ký với Công ty B.

Ông Đặng Thái H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P trình bày: Hai Hợp đồng mua bán căn hộ tại Chung cư Ph và Hợp đồng góp tiền xây dựng cơ sở hạ tầng Chung cư Ph được ký giữa bà N và Công ty B đều vi phạm các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở. Bởi lẽ, Công ty B ký hợp đồng và huy động vốn khi dự án chưa được phê duyệt và chưa được triển khai trên thực tế, khu đất của dự án là đất trống.

Ngày 28/3/2015, Công ty V có đơn xin chuyển nhượng dự án Chung cư Ph sang Công ty P. Trong Văn bản số 201/2015 ngày 28/6/2015 và Văn bản số

240/2015 ngày 28/7/2015 của Công ty V gửi Hội đồng Thẩm định Thành phố, Công ty V cam kết chịu trách nhiệm trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh với Công ty B hoặc bên thứ ba có liên quan đến việc chuyển nhượng dự án này (nếu có) theo quy định, không ảnh hưởng đến việc tiếp nhận, đầu tư, xây dựng của Công ty P. Công ty P nhận chuyển nhượng lại dự án đúng pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép. Do đó, Công ty P không có trách nhiệm gì đối với khách hàng đã ký hợp đồng với Công ty B.

Ông Lâm Hoàng Th là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V trình bày: Công ty V và Công ty B có ký hợp đồng hợp tác để xây dựng Chung cư Ph. Quá trình thực hiện các bên có mâu thuẫn dẫn đến phát sinh tranh chấp và được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 851/2010/QĐST-KDTM ngày 16/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do Công ty B không tự nguyện thi hành án nên Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã cưỡng chế giao dự án Chung cư Ph cho Công ty V. Khi nhận dự án không có tài sản gì trên đất, Công ty V cũng không biết gì về các hợp đồng của Công ty B với khách hàng. Do đó, Công ty V không chịu trách nhiệm giải quyết quyền lợi của bà N mà trách nhiệm này nếu có thuộc về Công ty B.

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Nguyên đơn vắng mặt đến lần thứ 02 mà không có lý do nên Tòa cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là đúng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn xuất trình được Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh có ngày xét xử trùng với ngày xét xử của Tòa án nhân dân quận T nên đây có thể xem là trở ngại khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy việc đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn của Tòa cấp sơ thẩm.

Mặt khác, qua các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, tại thời điểm bà N ký hợp đồng với Công ty B thì dự án chưa được triển khai nên Bản án tuyên vô hiệu là đúng. Song Bản án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà nhận định nguyên đơn có quyền khởi kiện Công ty B khi có tranh chấp là chưa thỏa đáng. Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn cần làm rõ số tiền nguyên đơn đã trả cho các hợp đồng là bao nhiêu, các Công ty đã chuyển giao số tiền này như thế nào làm cơ sở xác định ai sẽ phải thanh toán cho bà N khi hợp đồng vô hiệu. Đồng thời cũng cần phải định giá tài sản để xác định thiệt hại để giải quyết vấn đề bồi thường nếu có.

Vì các lý do trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tòa cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ ông Bùi Quốc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia phiên tòa 02 lần gồm: Lần thứ nhất là 14 giờ ngày 06/4/2021 và lần thứ 2 là 08 giờ ngày 26/4/2021 nhưng cả hai lần ông Bùi Quốc T đều vắng mặt không lý do và không cung cấp được chứng cứ đúng theo quy định thể hiện ông Tuấn gặp sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày sơ dĩ nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai là do trùng lịch xét xử của phiên tòa khác ở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Nguyên đơn xuất trình Thông báo số 72/TB-TA ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc mở lại phiên tòa vào lúc 08 giờ ngày 26/4/2021. Như vậy, phiên tòa của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh và phiên tòa của Tòa cấp sơ thẩm trùng nhau về thời gian xét xử, trong đó phiên tòa ở tỉnh Quảng Ninh lại là phiên tòa tiếp tục nên sự vắng mặt của nguyên đơn trong trường hợp này được coi là có lý do chính đáng. Do yêu cầu của nguyên đơn chưa được xem xét, giải quyết nên để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Do hủy bản án sơ thẩm nên yêu cầu của Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B trong đơn kháng cáo sẽ được xem xét theo quy định khi vụ án được giải quyết lại.

Lưu ý Tòa cấp sơ thẩm, hợp đồng mua bán nhà (căn hộ) là hợp đồng song vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nghĩa là mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau.

Khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”.

Như vậy, khi xác định giao dịch dân sự vô hiệu thì đồng thời phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đó. Vì vậy, trong vụ án này cần phải làm

rõ giá trị pháp lý của các hợp đồng mà bà N đã ký với Công ty B? Số tiền bà N đã thanh toán? Có sự chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa Công ty B, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V, Công ty P hay không? Trên cơ sở đó, xác định ai sẽ có trách nhiệm hoàn trả số tài sản bà N đã bỏ ra khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tòa cấp sơ thẩm tuyên bố 02 hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án cao ốc Ph và hợp đồng góp tiền xây dựng cơ sở hạ tầng dự án chung cư Ph được ký giữa bà N và Công ty B là vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng này là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà N, Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 29 của 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;

Chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị N và Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B

Tuyên xử:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất B là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0069532 ngày 02/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận T;
- TAND quận T;

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

- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).



Phạm Hồng Loan