

Bản án số: 260/2024/DS-PT

Ngày: 21/8/2024.

V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Kim Liên

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm
ông Nguyễn Văn Tào

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Duy Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2024/TLPT-DS ngày 02/4/2024 về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1603/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lewis Daniel A - sinh năm 1958; quốc tịch: Anh; địa chỉ: căn hộ B, Tòa nhà O, số C đường P, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Võ Minh N - sinh năm 1995 (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2024); địa chỉ: số A đường M, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Công ty cổ phần T2.

Địa chỉ: số B đường H, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn D - sinh năm 1991 và ông Nguyễn Minh H - sinh năm 1944 (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2022); cùng địa chỉ: số C đường H, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D có mặt, ông H vắng mặt.

2.2. Ông Phạm Văn T - sinh năm 1956 và bà Bùi Huyền H1 - sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ đăng ký HKTT: căn 2, tầng C, Tòa B, khu S, phố Đ, phường V, quận B, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ tạm trú và liên lạc hiện nay: tổ D, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

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

3.1. Bà Lowther J - sinh năm 1957; địa chỉ: 1 Dee W, D, NSW 2099, Australia. Vắng mặt.

3.2. Bà Bùi Thị Hải Y- sinh năm 1958; địa chỉ đăng ký HKTT: số A tổ B, phường K, quận T, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên lạc hiện nay: ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

3.3. Văn phòng C. Vắng mặt.

3.4. Công chứng viên Đặng Thị Như H2. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A đường T, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.5. Bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 - sinh năm: 1981; địa chỉ: số G đường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Lewis Daniel A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lewis Daniel A1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 22/7/2017, ông Lewis Daniel A1 được giới thiệu để nhận chuyển nhượng lại căn hộ số B12A, tầng 12, khối B, diện tích 64,1m² thuộc Dự án nhà ở xã H từ bà Bùi Huyền H1. Trước đó, bà H1 đã ký hợp đồng mua bán căn hộ này với Công ty cổ phần T2 (viết tắt là Công ty T2). Hợp đồng giữa bà Bùi Huyền H1 và Công ty T2 có tên là “Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại”.

Ông Lewis Daniel A1 được biết người nước ngoài có thể sở hữu căn hộ thương mại tại Việt Nam nên đã đồng ý nhận chuyển nhượng lại căn hộ từ bà H1 với giá 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng).

Bà Bùi Huyền H1 nói rằng hợp đồng giữa bà với Công ty T2 có giá trị là 692.656.711đồng, bà H1 đã trả cho Công ty T2 484.859.698đồng nên ông Lewis Daniel A1 chỉ phải thanh toán cho bà H1 khoản tiền này, cộng với số tiền chuyển nhượng chênh lệch sau khi đã trừ ra 68.000.000đồng tiền đặt cọc giữ chỗ cho Công ty T2 (do bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 thu) và 55.000.000đồng để Công ty T2 thanh toán thuế.

Ông Lewis Daniel A1 đã chuyển khoản tổng cộng cho bà H1 672.202.987đồng qua số tài khoản của bà Bùi Thị Hải Y, bao gồm các khoản:

+ Giá trị chênh lệch: 1.000.000.000đồng - 692.656.711đồng = 307.343.289đồng.

+ Tiền bà H1 đã thanh toán cho Công ty T2: 484.859.698đồng.

Tuy nhiên, khi ông Lewis Daniel A1 ký hợp đồng với bà H1 có sự chứng kiến của Công ty T2 thì họ lại yêu cầu ông Lewis D1 Adonijah thanh toán bổ sung 3.000.000đồng (ông L Daniel Adonijah không rõ và không nhớ đây là phí gì vì các bên gặp một số rào cản về ngôn ngữ) nên thành ra ông L Daniel Adonijah phải chuyển khoản cho bà H1 tổng cộng 672.202.987 đồng.

Sau khi ông L Daniel Adonijah hoàn tất các nghĩa vụ với bà Bùi Huyền H1 thì đến ngày 18/8/2017, ông Lewis Daniel A1 và Công ty T2 đã trực tiếp ký với nhau Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại số 150/2017/HĐCHTM-NT thuộc Dự án nhà ở xã H (viết tắt là Hợp đồng số 150).

Lúc này, Công ty T2 yêu cầu ông Lewis D1 Adonijah thanh toán thêm 484.859.698đồng theo tiến độ đợt 1 và 2 của Hợp đồng số 150. Ban đầu ông Lewis Daniel A1 không đồng ý vì nghĩ rằng mình đã trả cho bà H1 rồi. Tuy nhiên, Công ty T2 giải thích rằng đó là tiền của việc nhận chuyển nhượng lại hợp đồng, nay ông Lewis Daniel A1 ký hợp đồng chính thức với Công ty T2 thì phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng này mới được mua căn hộ. Vì vậy, ông Lewis Daniel A1 đã thanh toán thêm 484.859.698đồng theo yêu cầu của Công ty T2 trong cùng ngày ký Hợp đồng số 150.

Sau khi ký hợp đồng, ông Lewis Daniel A1 chưa được nhận bàn giao căn hộ để sử dụng thì vào ngày 14/01/2020 và ngày 06/02/2020, Công ty T2 gửi cho ông L Daniel Adonijah Thông báo về việc yêu cầu thanh lý hợp đồng với lý do là theo Kết luận thanh tra số 643/KL-UBND ngày 18/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh K thì Công ty T2 đã bán nhà ở xã hội với giá thương mại cho người nước ngoài là sai. Bên cạnh đó, Công ty T2 thông báo sẽ chỉ hoàn trả 484.859.698đồng nên ông Lewis Daniel A1 không đồng ý thanh lý hợp đồng bởi vì trên thực tế số tiền mà ông đã bỏ ra để mua căn hộ là trên 01 tỷ đồng.

Ông Lewis Daniel A1 đã bỏ một khoản tiền tương đối lớn để mua căn hộ nhưng sau đó hợp đồng bị huỷ, căn hộ cũng quá thời hạn giao cho khách sử dụng trong khi mục đích của ông Lewis Daniel A1 là cần một nơi ở ổn định cho gia đình, đồng thời nếu không dùng số tiền đó để mua căn hộ của Công ty T2 thì ông có thể đầu tư sinh lợi nhuận. Lỗi làm vô hiệu hợp đồng hoàn toàn là do phía Công ty T2 bởi vì khi bán căn hộ thì Công ty phải đảm bảo đầy đủ về tính pháp lý cho khách hàng. Vì vậy, ông Lewis Daniel A1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên bố thoả thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại giữa ông Lewis Daniel A1 và vợ chồng bà Bùi Huyền H1, ông Phạm Văn T vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

2. Buộc vợ chồng bà Bùi Huyền H1, ông Phạm Văn T phải trả lại cho ông

L Daniel Adonijah 672.202.987đồng, trả một lần;

3. Tuyên bố “Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại” số 150/2017/HĐCHTM-NT thuộc Dự án Nhà ở xã hội HQC Nha Trang giữa ông Lewis Daniel A1 và Công ty T2 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

4. Buộc Công ty T2 phải trả lại cho ông L Daniel Adonijah 484.859.698đồng mà ông Lewis Daniel A1 đã thanh toán;

5. Buộc Công ty T2 phải trả cho ông L Daniel Adonijah 55.000.000đồng mà Công ty T2 đã thu để nộp thuế;

6. Buộc Công ty T2 phải hoàn trả lại cho ông L Daniel Adonijah 68.000.000đồng tiền đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ;

7. Buộc Công ty T2 phải bồi thường cho ông Lewis D1 Adonijah khoản tiền chênh lệch giá của căn hộ B12A giữa thời điểm nguyên đơn mua cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm xong, tạm tính theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại là 310.000.000đồng.

Ngày 24/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với Công ty T2 về bồi thường thiệt hại tính bằng chênh lệch giá căn hộ tại thời điểm mua và thời điểm giải quyết vụ án bằng yêu cầu buộc Công ty T2 phải bồi thường một khoản tiền bằng với tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền tại mục (4), (5) và (6) nêu trên kể từ ngày 20/3/2021 đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tạm tính đến ngày 24/5/2023 (795 ngày) với mức lãi suất là 10%/năm là: $607.859.698\text{đồng} \times 0,027\%/ngày \times 795\text{ngày} = 132.396.838\text{đồng}$.

** Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Bùi Huyền H1 trình bày:*

Việc vợ chồng ông, bà mua bán căn hộ trên đều qua Công ty T2 do đã ký gửi bán căn hộ cho Công ty mà người đại diện là bà Nguyễn Thị Quỳnh T1. Mọi thủ tục, chi phí giao dịch phát sinh đều do Công ty đứng ra lo. Ông, bà không giao dịch trực tiếp với ông Lewis Daniel A1 cho đến khi nhân viên Công ty hẹn gặp giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Lewis Daniel A2 tại Văn phòng C để ký các loại giấy tờ một lần duy nhất và sau đó, ông bà không gặp lại đại diện Công ty T2 và ông Lewis D1 Adonijah thêm lần nào nữa.

Liên quan đến tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông L Daniel Adonjah với Công ty T2, ông, bà đồng ý với ông Lewis Daniel A1 về việc khởi kiện công ty T2 nhưng việc ông L Daniel Adonijah đòi ông, bà hoàn lại tiền chênh lệch ông, bà không chấp nhận vì trước khi giao dịch, ông, bà không biết ông Lewis Daniel A1 là ai, việc ông Lewis Daniel A1 thỏa thuận giá cả với đại diện Công ty T2 với giá bao nhiêu ông, bà không biết. Do đó, đề nghị ông Lewis Daniel A1 làm việc trực tiếp với bộ phận đã môi giới, thỏa thuận giá cả mà ông Lewis Daniel A1 đã đồng ý mua. Ông, bà là người đứng tên hợp đồng chỉ gặp ông Lewis Daniel A ở phòng công chứng để ký giấy tờ, thực tế ông, bà và ông L Daniel Adonjah không có thỏa thuận gì trước khi ký hợp đồng công chứng. Vậy

nên, ông, bà không đồng ý chấp thuận yêu cầu của ông Lewis Daniel A1. Ông, bà sẽ không chấp nhận mọi yêu cầu của cá nhân ông L Daniel Adonijah đối với ông, bà.

Ông, bà không biết gì về số tiền bà T1 đã nhận cọc của ông L Daniel Adonijah là 68.000.000đồng. Ngoài khoản tiền đã nhận từ ông L Daniel Adonijah do ông chuyển qua Ngân hàng N1, ông, bà không nhận bất cứ khoản tiền nào khác.

Về việc ông, bà ký Biên bản thanh lý hợp đồng góp vốn mua nhà và ký biên nhận 484.859.698đồng theo Phiếu chi ngày 18/8/2017 tại Văn phòng công chứng: vào ngày ký hợp đồng công chứng với ông Lewis Daniel A1, đại diện của Công ty T2 đưa các văn bản thanh lý hợp đồng và biên nhận tiền nói là cứ ký theo thủ tục hành chính. Ông, bà chỉ ký nhận số tiền trên trên giấy tờ, không nhận tiền mặt hay chuyển khoản từ công ty T2.

** Bị đơn Công ty cổ phần T2 trình bày:*

Công ty đồng ý với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại số 150/2017/HĐCHTM-NT thuộc Dự án Nhà ở xã H giữa nguyên đơn và Công ty T2 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và chấp nhận trả lại cho nguyên đơn 484.859.698đồng; không chấp nhận trả 55.000.000đồng mà nguyên đơn cho rằng Công ty đã thu để nộp thuế vì Công ty không thu khoản tiền này; không chấp nhận trả 68.000.000đồng tiền đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ vì Công ty không thu khoản tiền này, khoản tiền này do bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 nhận của ông Lewis D1 Adonijah sau đó đưa lại cho bà Bùi Huyền H1; không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn.

Về yêu cầu buộc ông Phạm Văn T và bà Bùi Huyền H1 phải trả 672.202.987đồng cho nguyên đơn, Công ty không có ý kiến gì vì Công ty không liên quan và không biết gì về việc giao dịch số tiền này giữa vợ chồng ông T, bà H1 và nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Bùi Thị Hải Y trình bày: bà là em gái của bà Bùi Huyền H1. Liên quan đến tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Lewis Daniel A1 và Công ty T2, bà ủng hộ việc khởi kiện của nguyên đơn. Bà có đứng tên tài khoản nhận tiền thay cho bà H1, ông T. Bà không biết nguyên đơn thỏa thuận giá cả với bộ phận bán hàng của Công ty N2, bà chỉ biết nguyên đơn đã đồng ý ký hợp đồng công chứng và giao tiền nhận hợp đồng nhà của vợ chồng ông T, bà H1 tại phòng công chứng. Bà không chấp nhận việc nguyên đơn đòi lại chênh lệch giá vì cả bà và vợ chồng ông T, bà H1 đều không gặp mặt trực tiếp với nguyên đơn bàn về giá mua bán. Do đó, bà không có trách nhiệm gì với nguyên đơn.

- Văn phòng C trình bày: ngày 24/7/2017, Công chứng viên Đặng Thị Như H2 có xác nhận Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại (lần 1) giữa ông Phạm Văn T, bà Bùi Huyền H1 với ông Lewis D1, bà Lowther

J. Đối tượng của Văn bản chuyển nhượng trên là Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại thuộc Dự án nhà ở xã hội khu dân cư B của Công ty T2. Tại thời điểm công chứng văn bản trên, người mua căn hộ, người nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thương mại và công chứng viên không biết căn hộ trong hợp đồng mua bán là căn hộ nhà ở xã hội. Như vậy, công chứng viên Đặng Thị Như H2 công chứng văn bản trên là đúng pháp luật. Văn phòng C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 *trình bày*: trước đây, bà là Giám đốc chi nhánh Công ty CP T2 tại N. Nay, bà đã nghỉ việc tại Công ty T2. Bà có nhận 68.000.000đồng từ ông Lewis Daniel A1 theo đúng như biên nhận đã ký. Số tiền này là bà thay mặt bà H1 nhận để làm cơ sở bà H1 di chuyển từ Hà Nội vào N và làm các thủ tục chuyển nhượng căn hộ cho ông L Daniel Adonijah với giá 1.000.000.000đồng. Sau khi 02 bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng hợp đồng và ông Daniel A1 thanh toán số tiền còn lại cho bà H1, bà H1 đã thỏa thuận với bà việc sử dụng 68.000.000đồng là để trang trải phí hồ sơ liên quan, chi phí dịch thuật hợp đồng và thù lao cho người giới thiệu.

Số tiền 1.000.000.000đồng theo thỏa thuận mua bán giữa bên bán (bà H1) với bên mua (ông Lewis Daniel A1) bao gồm 100% giá trị hợp đồng gốc và tiền chênh lệch. Trong 100% giá trị hợp đồng gốc thì số tiền bà H1 đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty T2 được chuyển giao sang cho ông L Daniel Adonijah để tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ. Tiền chênh lệch (1.000.000.000đồng trừ đi 100% giá trị hợp đồng ban đầu bà H1 ký với Công ty) có bao gồm 68.000.000đồng bà đã nhận thay bà H1; số tiền còn lại hai bên mua bán đã gặp nhau và tự thanh toán với nhau.

Công ty lập phiếu thu cho ông Lewis Daniel A1 và phiếu chi cho bà H1 đúng bằng số tiền bà H1 đã đóng cho Công ty để hợp thức hóa việc ông D1 thay bà H1 đứng tên trên hợp đồng mua bán với Công ty. Vì vậy, Công ty không thực trả tiền cho bà H1 cũng như không thực thu tiền của ông D1.

* *Người làm chứng* bà Võ Thị Yên L1 hiện là kế toán Công ty T2 - chi nhánh N3 *trình bày* tại Bản tự khai ngày 18/6/2023 về phiếu chi ngày 18/8/2017, người nhận tiền là Bùi Huyền H1 với số tiền 484.859.698đồng do bà lập: sau khi bà Bùi Huyền H1 chuyển nhượng căn hộ B với bên mua và 2 bên đã làm xong thủ tục chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng xong, bà là kế toán sẽ kiểm tra số tiền bà H1 đã đóng cho Công ty, sau đó bà xuất phiếu chi cho bà H1 với số tiền 484.859.698đồng. Thực tế phiếu chi này để xác định Công ty đã thanh lý xong hợp đồng với bà H1 chứ Công ty không thực chi tiền này cho bà H1 và số tiền này được chuyển sang cho người mua căn hộ của bà H1, Công ty cũng không thực thu tiền của người mua. Đây là hình thức thế chỗ người mua vào chỗ bà H1 trong hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty và không có thực thu, thực chi. Vì bà là kế toán nên lập phiếu chi, còn thủ quỹ Công ty sẽ

lập phiếu thu. Đối với trường hợp sang tên hợp đồng như bà H1 thì Công ty cũng lập phiếu thu, phiếu chi như vậy và không thực thu, thực chi. Bà xin cam đoan khai đúng sự thật và xin vắng mặt vì lý do công việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 75 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; điểm b khoản 2 Điều 159 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 123 và Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 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. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lewis Daniel A1.

1. Tuyên bố vô hiệu: (1) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thương mại (L) giữa bà Bùi Huyền H1, ông Phạm Văn T với ông Lewis Daniel A1, bà Lowther J, được Văn phòng C chứng thực ngày 24/7/2017, số công chứng 9210 quyền số 18/TP/CC-SCC/HĐCN và (2) Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại (mua căn hộ thương mại Dự án nhà ở xã H) số 150/2017/HĐCHTM-NT ngày 18/8/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Lewis Daniel A1 và Lowther J.

2. Bà Bùi Huyền H1 và ông Phạm Văn T phải trả lại cho ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J 187.343.289 đồng tiền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ. Phần nghĩa vụ tài sản của ông T, bà H1 và quyền tài sản của ông Lewis Daniel A1, bà Lowther J là ngang nhau.

3. Công ty cổ phần T2 phải trả lại cho ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J 484.859.698 đồng tiền mua căn hộ và 68.000.000 đồng tiền nhận cọc. Phần quyền tài sản của ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J là ngang nhau.

4. Không chấp nhận các yêu cầu sau của nguyên đơn: (1) đối với bà Bùi Huyền H1 và ông Phạm Văn T về số tiền 484.859.698 đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ và (2) đối với Công ty cổ phần T2 về số tiền 55.000.000 đồng nộp thuế.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2023, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Võ Minh N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Bùi Huyền H1 và ông Phạm Văn T phải trả cho nguyên đơn số tiền 484.859.698 đồng; Công ty cổ phần T2 phải trả cho nguyên đơn số tiền nộp thuế 55.000.000 đồng và trả số tiền lãi là 143.442.732 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Võ Minh N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Ông N còn cho rằng Bản án sơ thẩm không quyết định về số tiền lãi nên nếu không khắc phục được thì đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án. Nếu khắc phục được thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Minh N. Án sơ thẩm có nhận định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty T2 phải bồi thường một khoản tiền bằng với tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền nhưng trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên nội dung này là thiếu sót. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, bổ sung vào phần quyết định cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông L Daniel Adonijah với nội dung: yêu cầu bà Bùi Huyền H1 và ông Phạm Văn T phải trả cho ông số tiền 484.859.698đồng, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Ngày 24/7/2017, ông Phạm Văn T, bà Bùi Huyền H1 với ông Lewis Daniel A1, bà Lowther J lập Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thương mại (lần 1) được Văn phòng C chứng thực ngày 24/7/2017. Văn bản chuyển nhượng này có những nội dung cơ bản như sau: ông Phạm Văn T, bà Bùi Huyền H1 (Bên A) chuyển nhượng cho ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J (Bên B) Hợp đồng mua bán căn hộ số 150/2016/HĐCHTM-NT ngày 01/9/2016 và Phụ lục số 01 ngày 24/7/2017, số 150/2017/PLHĐMB-NT đối với căn hộ số B12A, tầng 12, khối B, diện tích 64,1m² thuộc Dự án nhà ở xã hội khu dân cư B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 150/2016/HĐCHTM-NT nêu trên thì giá bán căn hộ của Công ty T2 là 692.656.711đồng, trong đó: giá bán chưa bao gồm thuế: 629.687.919đồng, thuế giá trị gia tăng: 62.968.792đồng; số tiền Bên A đã nộp trước cho Công ty T2 là 484.859.698đồng; thời hạn nộp tiền mua bán các đợt tiếp theo: căn cứ theo phụ lục hợp đồng; giá chuyển nhượng hợp đồng là 250.000.000đồng. Bên A có nghĩa vụ giao cho Bên B Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa Công ty T2 và bà Bùi Huyền H1 số 150/2016/HĐCHTM-NT, các phụ lục kèm theo và các giấy tờ liên quan đến căn hộ cho Bên B (bao gồm Phiếu thu số 010461 ngày 18/8/2016 và Phiếu thu số 05PT17.06.017 ngày 21/6/2017 với tổng số tiền 484.859.698đồng mà bà Bùi Huyền H1 đã đóng cho Công ty T2); chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ đã ký với Công ty

T2 khi văn bản chuyển nhượng này được Công ty T2 xác nhận. Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho Bên A theo đúng thỏa thuận; tiếp nhận hợp đồng mua bán căn hộ, các phụ lục kèm theo, các giấy tờ liên quan và các Phiếu thu số 010461, số 05PT17.06.017 nói trên; tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo hợp đồng mua bán căn hộ và các phụ lục kèm theo đã ký với Công ty T2.

[1.2] Như vậy, theo nội dung Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ và thừa nhận của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/7/2024 thì sau khi ký Văn bản trên, ông Lewis Daniel A1 sẽ thay vợ chồng bà H1 đứng tên trong hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty T2, ông Lewis Daniel A1 không phải đóng số tiền mà bà H1 đã đóng theo các đợt là 484.859.698 đồng và chỉ phải tiếp tục đóng các đợt tiếp theo theo giá căn hộ gốc. Điều đó có nghĩa là số tiền 484.859.698 đồng bà H1, ông T đã đóng cho Công ty T2 được chuyển qua cho ông Lewis Daniel A1 và bà H1 không nhận lại số tiền đã nộp cho Công ty T2.

[1.3] Thực hiện thỏa thuận theo Văn bản chuyển nhượng, ngày 24/7/2017 ông Lewis Daniel A1 đã chuyển cho bà H1, ông T số tiền 672.202.987 đồng, trong đó: 484.859.698 đồng là tiền bà H1 đã thanh toán cho Công ty T2 và tiền chênh lệch. Bà H1 đã thanh lý hợp đồng với Công ty T2, ông Lewis Daniel A1 đã ký tên trong hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty thay cho bà H1. So với nội dung Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thì số tiền ông Lewis D1 Adonijah chuyển cho bà H1, ông T ít hơn nhưng như bà H1 trình bày mọi giao dịch đều do chi nhánh Công ty thực hiện, ông, bà chỉ biết ký tên trên các giấy tờ giao dịch nên không biết cụ thể. Đồng thời, ngoài số tiền 672.202.987 đồng mà ông Lewis D1 Adonijah chuyển thì ông, bà không nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào từ Công ty T2 sau khi thanh lý hợp đồng với Công ty. Điều này phù hợp với trình bày của bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 và bà Võ Thị Yến L1 (là Giám đốc và Kế toán của chi nhánh Công ty T2 tại N tại thời điểm ông Lewis Daniel A1 nhận chuyển nhượng hợp đồng) là Công ty T2 có xuất Phiếu chi vào ngày 18/8/2017 cho bà H1 số tiền 484.859.698 đồng và có lập Phiếu thu vào ngày 18/8/2017 của ông Lewis Daniel A1 số tiền 484.859.698 đồng mà bà H1 đã nộp nhưng Công ty T2 không thực thu, thực chi mà Phiếu chi này làm cơ sở xác định Công ty đã thanh lý xong hợp đồng với bà H1 và là hình thức thế chỗ người mua sau vào chỗ của bà H1.

[1.4] Việc ông Lewis Daniel A1 cho rằng khoản tiền 484.859.698 đồng ông đã thanh toán cho bà H1 vào ngày 24/7/2017 và tiếp tục nộp bằng đúng số tiền này cho Công ty T2 vào ngày 18/8/2017 nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/7/2024, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Minh N lại thừa nhận giá căn hộ là 692.656.711 đồng nhưng bà H1 đã nộp 484.859.698 đồng. Như vậy, số tiền ông Lewis Daniel A1 còn phải tiếp tục nộp

là 207.797.013đồng nhưng ông L Daniel Adonijah lại nộp 484.859.698đồng là điều không thể xảy ra hoặc nếu có nộp 484.859.698đồng nhưng ông Lewis Daniel A1 lại không thắc mắc, khiếu nại gì với Công ty T2 cũng như với bà H1, ông T ở thời điểm đó là hết sức vô lý. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu buộc bà H1, ông T trả số tiền 484.859.698đồng cho ông Lewis Daniel A1.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Lewis Daniel A1 yêu cầu Công ty cổ phần T2 phải trả cho ông số tiền nộp thuế 55.000.000đồng thì thấy: ông Lewis Daniel A không xuất trình được chứng cứ chứng minh là đã nộp cho Công ty H3 tiền 55.000.000đồng để nộp thuế nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Lewis Daniel A1.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của ông Lewis Daniel A1 yêu cầu buộc Công ty T2 phải bồi thường cho ông một khoản tiền bằng số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền mà ông Lewis Daniel A1 đã yêu cầu (484.859.698đồng + 55.000.000đồng + 68.000.000đồng = 607.859.698đồng) với mức lãi suất là 10%/năm tính từ ngày 20/3/2021 đến ngày 11/8/2023 là: $607.859.698 \text{ đồng} \times 0,027\%/ \text{ngày} \times 874 \text{ ngày} = 143.442.732 \text{ đồng}$, Hội đồng xét xử thấy: trong trường hợp này các bên còn đang tranh chấp số tiền phải trả và yêu cầu Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này. Mặt khác, sau khi có Kết luận thanh tra số 643/KL-UBND ngày 18/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh K xác định việc Công ty T2 bán căn hộ cho ông L Daniel Adonijah là trái pháp luật thì ngày 14/01/2020 và ngày 16/02/2020, ông Lewis D1 Adonijah nhận được các Thông báo của Công ty T2 về việc yêu cầu ông liên hệ với Công ty để thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ và nhận lại toàn bộ khoản tiền mà ông Lewis Daniel A1 đã thanh toán cho Công ty. Đồng thời trong Thông báo có nêu rõ trường hợp cử đại diện tham dự thay thì phải có Giấy uỷ quyền theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông Lewis Daniel A1 không đến nhận. Ngày 05/12/2020, ngày 15/12/2020 và ngày 22/12/2020, Công ty T2 liên tục gửi các Thông báo cho ông Lewis Daniel A1 yêu cầu đến thanh lý hợp đồng và nhận lại tiền nhưng ông Lewis Daniel A1 không nhận. Ngoài ra, Công ty L2 và Cộng sự cũng không xuất trình văn bản được ông Lewis Daniel A1 uỷ quyền nhận tiền. Do đó, ngày 04/01/2021, Công ty T2 đã có Thông báo số 01/2021/HQ-TB về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu bồi thường một khoản tiền bằng số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền là đúng pháp luật. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên nội dung này là có sai sót. Đáng lẽ ra phải huỷ án để giải quyết lại nhưng xét sai sót này không làm thiệt hại và không làm thay đổi bản chất của sự việc nên không huỷ án. Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L Daniel Adonijah về yêu cầu: bà Bùi Huyền H1, ông Phạm Văn T phải trả cho ông số tiền 484.859.698đồng, Công ty cổ phần T2 phải trả cho ông số tiền nộp thuế 55.000.000đồng và số tiền lãi, là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Lewis Daniel A1; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lewis Daniel A1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lewis Daniel A1; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Áp dụng Điều 75 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; điểm b khoản 2 Điều 159 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 123 và Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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. Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lewis Daniel A1.

1. Tuyên bố vô hiệu “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thương mại (Lần 1)” giữa bà Bùi Huyền H1, ông Phạm Văn T với ông Lewis Daniel A1, bà Lowther J, được Văn phòng C chứng thực ngày 24/7/2017, số công chứng 9210 quyển số 18/TP/CC-SCC/HĐCN và “Hợp đồng mua bán căn hộ thương mại (mua căn hộ thương mại Dự án nhà ở xã H)” số 150/2017/HĐCHTM-NT ngày 18/8/2017 giữa Công ty cổ phần T2 với ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J.

2. Bà Bùi Huyền H1 và ông Phạm Văn T phải trả lại cho ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J 187.343.289đồng tiền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ. Phần nghĩa vụ tài sản của ông T, bà H1 và quyền tài sản của ông Lewis Daniel A1, bà Lowther J là ngang nhau.

3. Công ty cổ phần T2 phải trả lại cho ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J 484.859.698đồng tiền mua căn hộ và 68.000.000đồng tiền nhận cọc.

Phần quyền tài sản của ông Lewis Daniel A1 và bà Lowther J là ngang nhau.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

II. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lewis Daniel A1 về việc:

1. Yêu cầu bà Bùi Huyền H1 và ông Phạm Văn T trả cho ông L Daniel Adonijah số tiền 484.859.698đồng.

2. Yêu cầu Công ty cổ phần T2 trả cho ông L Daniel Adonijah số tiền 55.000.000đồng nộp thuế và số tiền lãi 143.442.732đồng.

III. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lewis Daniel A phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0010332 ngày 18/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

IV. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Liên