

Bản án số: 72/2025/DS-PT
Ngày 17/01/2025
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các thẩm phán: 1. Bà Vũ Thị Thu Hương

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà An Phương Trang - 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 ngày 17/01/2025, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1094/2024/DSPT ngày 12/12/2024, về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 343/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6672/2024/QĐ-PT ngày 19/12/2024, ngày giờ mở lại phiên tòa được ấn định tại Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2025/QĐ-PT ngày 06/01/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hải N, sinh năm 1984.

Địa chỉ: B L T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Biện Minh M, sinh năm 1991 (xin xét xử vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 12.05 Block MP9 chung cư M, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn S

Địa chỉ: Căn hộ S - tầng 1, Lô A - số A A, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 - Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp:

- 1/ Bà Chu Thị L, sinh năm 1998 (Theo giấy ủy quyền số 01/UQ-TB ngày 02/5/2024) (vắng mặt).

- 2/ Bà Huỳnh Thị Thu T2, sinh năm 1997 (Theo giấy ủy quyền số 1608 ngày 16/8/2024) (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: B N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên D.

Địa chỉ: I P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp (Theo giấy ủy quyền số 423 và 424/GUQ- DVCI ngày 19/06/2024 và 20/6/2024): Ông Nguyễn Văn L1 – Chức vụ: Giám đốc Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ông Trần Hải N

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác, nguyên đơn do ông Biện Minh M trình bày:

Ngày 15/8/2017, ông Trần Hải N và Công ty trách nhiệm hữu hạn S (gọi tắt là Công ty S) có ký Hợp đồng số B-11-5/ HĐMB/ANSINH (gọi tắt là Hợp đồng số B-11-5), nội dung: ông N mua Căn hộ số B-11-5 Block B tại Tầng A Căn số 5 (có diện tích sử dụng 58,88m²), Chung cư C (tên thương mại: ASALIGHT), Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty S đầu tư, giá bán căn hộ là 1.409.439.300đ (một tỷ bốn trăm lẻ chín triệu, bốn trăm ba mươi chín ngàn ba trăm đồng), việc thanh toán tiền mua căn hộ sẽ theo tiến độ xây dựng công trình, dự kiến hoàn thành Dự án là quý IV năm 2018, (thời hạn bàn giao căn hộ được gia hạn là vào quý IV năm 2019).

Thực hiện hợp đồng, ông Trần Hải N đã thanh toán cho Công ty S số tiền đặt cọc và tiền thanh toán tổng cộng là 281.890.000đ (hai trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng).

Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng và thanh toán tiền đợt 1, thì tiến độ xây dựng của Dự án chung cư cao tầng An Sinh bị vướng mắc, chậm trễ, không theo đúng tiến độ như Công ty S đã cam kết.

Ngày 28/7/2018, Công ty S đã có cuộc họp với các cư dân của Dự án Asalight tại văn phòng Công ty S, các bên đã thống nhất một số nội dung và được ghi nhận trong Biên bản họp cư dân Dự án ASALIGHT, cụ thể: Các khách hàng tiếp tục đồng hành với Công ty S sau 31/12/2018 thì Công ty S sẽ hỗ trợ 6%/ năm trên tổng số tiền đã thanh toán trước đây nhưng không quá 30% trên

tổng số tiền hợp đồng. Thời gian hỗ trợ thanh toán bắt đầu từ 01/01/20219 cho đến khi giao nhà, thanh toán từng đợt 06 tháng/ lần (thanh toán vào tháng 6 và tháng 12). Công ty S cam kết thời gian giao nhà không quá tháng 6/2020.

Ông N tin tưởng Công ty S nên chọn phương án tiếp tục đồng hành cùng bị đơn.

Tuy nhiên ông N đã chờ đợi quá lâu để nhận nhà và số tiền hỗ trợ ông N cũng chưa lần nào được nhận dù ông N đã nhiều lần liên hệ với Công ty S vẫn chưa bàn giao căn hộ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng nên ông N đã khởi kiện ra Tòa án.

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 20/12/2023, ông Trần Hải N yêu cầu Tòa án:

Tuyên hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số B-1 1-5/HĐMB/ANSINH ngày 15/8/2017 được ký kết giữa ông N với Công ty S.

Buộc công ty S phải thanh toán cho ông N các khoản sau:

- Tiền gốc Công ty S đã nhận của ông N theo hợp đồng số B-11-5/HĐMB/ANSINH là: 281.890.000đ (hai trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng).
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm bàn giao theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ, tạm tính từ ngày 16/01/2019 đến ngày ký đơn khởi kiện là 244.398.630đ (hai trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm chín mươi tám ngàn sáu trăm ba mươi đồng).
- Tiền Công ty S hỗ trợ theo cam kết 6%/năm trên tổng số tiền ông N đã thanh toán, tính từ năm 2019 đến năm 2023 là 5 năm là 84.567.000đ (tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).
- Tổng số tiền ông N yêu cầu công ty S thanh toán tạm tính là 610.855.630đ (sáu trăm mười triệu tám trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi đồng).
- Ông N yêu cầu Công ty S thanh toán các khoản tiền trên một lần, ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/6/2024 ông N trình bày: Ông N được biết Công ty S không phải là chủ đầu tư của dự án chung cư C, do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông N và Công ty S bảo vi phạm điều kiện về chủ thể, dẫn đến Hợp đồng này vô hiệu và không thể tiếp tục thực hiện được nữa. Vì vậy, ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu:

- Tòa án Tuyên vô hiệu Hợp đồng số B-11- 5/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 15/8/2017.

- Đồng thời yêu cầu Công ty S thanh toán tiền cam kết hỗ trợ 6%/ năm theo Biên bản họp dân cư ngày 27/8/2018 và Biên bản cam kết tiếp tục thực hiện hợp đồng xây dựng số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 công ty S tính ngày hỗ trợ từ ngày 01/01/2019 số tiền là 84.567.000đ (tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi

bảy ngàn đồng). Tổng số tiền (bao gồm cả phần tiền công ty S đã nhận của ông N) là 366.457.000đ (ba trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn đồng) yêu cầu công ty S phải thanh toán một lần toàn bộ khoản tiền trên, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/6/2024, người đại diện của nguyên đơn - ông Biện Minh M đã thay đổi yêu cầu của nguyên đơn:

- yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng số B-1 1-5/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 15/8/2017 giữa ông N và Công ty Thái B.
- rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản để xác định thiệt hại.
- chỉ yêu cầu Công ty S thực hiện cam kết hỗ trợ 6%/ năm tính từ ngày 30/6/2019 đến nay là 5 năm tính thành tiền là 84.567.000đ (tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) theo Công văn số 01/TBKH- TB ngày 09/01/2019 về việc cam kết tiếp tục thực hiện xây dựng dự án A của công ty S. Tổng cộng số tiền là 366.457.000đ (ba trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn đồng), yêu cầu thanh toán 1 lần ngay khi bản án có hiệu lực.

Bị đơn - Công ty trách nhiệm hữu hạn S có người đại diện hợp pháp là ông Trần Minh T3, bà Chu Thị L trình bày:

Công ty S có hợp tác với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D (viết tắt là Công ty D) xây dựng công trình Dự án chung cư cao tầng A tại Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích của Dự án là phục vụ tái định cư cho chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà ở trên và ven kênh rạch trên địa bàn Quận H.

Tuy nhiên, Dự án chưa hoàn tất hồ sơ chuyển đổi mục đích nhà ở thương mại, nên đã bị Ủy ban nhân dân thành phố H xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo Quyết định số: 286/QĐ-XPVPHC ngày 17/01/2019 và Công ty S chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố H công nhận là chủ đầu tư dự án trên.

Công ty S xác nhận có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số B-1 1-5/HĐMB/ANSINH-ASALIGH ngày 15/8/2017 với ông Trần Hải N, nội dung như nguyên đơn trình bày và ông N đã thanh toán một phần giá trị hợp đồng là 281.890.000đ (Hai trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng).

Nay, Công ty S đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng số B-1- 5/HĐMB/ANSINH-AS ALIGHT ngày 15/8/2017 giữa ông N và Công ty S do vi phạm điều cấm của pháp luật, các phụ lục hợp đồng và các thỏa thuận kèm theo cũng vô hiệu và chấm dứt theo quy định tại các điều 117, 122, 123, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Luật, cụ thể: Căn cứ khoản 1 Điều 54 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và khoản 8 Điều 6 Luật nhà ở năm 2014 đều quy định chỉ có chủ đầu tư dự án mới có quyền mua bán nhà ở trong dự án. Do đó Hợp đồng số B-1 1-5/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT mua bán chung cư cao tầng An Sinh ký ngày 15/8/2017 giữa ông Trần Hải N với Công ty S vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và các phụ lục hợp đồng và các thỏa thuận kèm theo cũng vô hiệu và chấm dứt theo quy định tại các điều 117, 122, 123, 407 của bộ luật dân sự năm 2015. Hợp đồng số B-1 1-5/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT mua bán chung cư cao tầng An Sinh ký ngày 15/8/2017 giữa ông Trần Hải N với Công ty S bị vô hiệu tại thời điểm ký kết hợp đồng là ngày 15/8/20217. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận.

Công ty S đồng ý trả lại cho ông Trần Hải N số tiền đã nhận là 281.890.000đ (Hai trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng).

Đồng ý với yêu cầu của ông N về việc không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và thực hiện thanh toán tiền cam kết hỗ trợ theo công văn số 01/TBKH- TB ngày 09/01/2019 về việc cam kết tiếp tục thực hiện xây dựng dự án A của công ty S như phía ông N yêu cầu. Nhưng vì hiện nay Công ty S gặp khó khăn nên đề nghị ông Trần Hải N giảm 50% đối với số tiền cam kết hỗ trợ, còn là 42.283.500đ (bốn mươi hai triệu hai trăm tám mươi ba ngàn năm trăm đồng). Tổng số tiền bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn là 324.173.500đ (ba trăm hai mươi bốn triệu một trăm bảy mươi ba ngàn năm trăm đồng), thanh toán một lần, ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D có người đại diện hợp pháp - ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Công ty D không liên quan và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hải N và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tòa án nhân dân Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và đã quyết định tại bản án số 343/2024/DS-ST ngày 04/09/2024 như sau:

“Tuyên bố: Hợp đồng căn hộ chung cư cao tầng A1 (tên thương mại : ASA LIGHT) số B-11-5/HĐMB/ANSINH, mã căn hộ: B-11-5, Block B tầng 11 căn 5 lập ngày 12/8/2017 giữa ông Trần Hải N với Công ty Trách nhiệm hữu hạn S là vô hiệu do vi phạm điều cấm. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử không xem xét do không có yêu cầu.

Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn S phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hải N các khoản tiền sau:

Tiền đã nhận: 281.890.000đ (Hai trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng).

Tiền hỗ trợ là: 42.283.500đ (bốn mươi hai triệu hai trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng)

Tổng cộng là: 324.173.500đ (ba trăm hai mươi bốn triệu một trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.”

Ngoài ra, án sơ thẩm cũng tuyên về nghĩa vụ phát sinh do chậm thi hành án, về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 10/9/2024 nguyên đơn có đơn kháng cáo (BL.238) yêu cầu sửa một phần của Bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán đủ số tiền bị đơn đã tự nguyện cam kết và thỏa thuận về việc hỗ trợ cho các cư dân chọn đồng hành tiếp tục tham gia Dự án Asalight, trong đó có nguyên đơn, số tiền thỏa thuận hỗ trợ là 6%/năm - tối đa là 30% trên số tiền nguyên đơn đã nộp cho Công ty S tính từ 01/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 84.567.000đ.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 có Quyết định số 07/QĐ-VKS-DS ngày 18/09/2024 kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về việc Bản án chỉ chấp nhận 50% khoản tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn theo thỏa thuận hỗ trợ tại Thông báo 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 và các Biên bản họp với cư dân Dự án A là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và gửi văn bản trình bày ý kiến như sau:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, cụ thể:

Kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện trả lãi 6%/năm trên số tiền nguyên đơn đã đóng cho bị đơn là 84.567.000đ theo phương án hỗ trợ mà công ty S đã cam kết tại Biên bản họp cư dân ngày 17/08/2018 và ngày 05/01/2019, Biên bản cam kết tiếp tục thực hiện hợp đồng xây dựng số 01/TBKH-TB ngày 09/09/2019.

Bị đơn không kháng cáo, người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và gửi văn bản trình bày ý kiến như sau:

Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, vì: Hợp đồng mua bán chung cư cao tầng Asalight số B-11-5/HĐMB/ANSINH ký ngày 15/07/2017 giữa ông Trần Hải N và Công ty S bị tuyên vô hiệu thì các phụ lục và các điều khoản có liên quan đến Hợp đồng cũng bị vô hiệu. Vì vậy, cam kết số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 cũng vô hiệu nên không có căn cứ buộc công ty S phải thực hiện nghĩa vụ đối với cam kết này.

Ngoài ra, không có căn cứ chứng minh ông Trần Hải N có mặt tại buổi họp dân cư vào ngày 28/07/2018 và 05/01/2019 và thể hiện ý chí chấp thuận hay không chấp thuận về các điều khoản đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về quá trình tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Kháng cáo nghị là có căn cứ để chủa nguyên đơn có cùng nội dung kháng nghị nên có căn cứ để chấp nhận, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 trong thời hạn luật định và được Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nên được chấp nhận để xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2.] Về thủ tục tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của hai bên đương sự có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định chung tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Biên bản họp cư dân Dự án Asalight ngày 05/01/2019 và Thông báo 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 có hiệu lực hay không là nội dung chính của Kháng cáo và Kháng nghị, xét thấy:

Hợp đồng số B-11-5 ngày 12/8/2017 giữa ông Trần Hải N với bị đơn được tuyên là vô hiệu, các bên đương sự đều đồng ý và không kháng cáo đối với quyết định tuyên vô hiệu Hợp đồng này của bản án sơ thẩm, nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng B-11-5 ngày 12/08/2017 vô hiệu nhưng thiệt hại cho bên nguyên đơn là có: Bên Công ty nhận tiền của nguyên đơn nhưng không thực hiện hợp đồng, nguyên đơn là bên chịu thiệt hại về số tiền đã giao cho bị đơn bị trượt giá theo thời giá nhưng không nhận lại được sản phẩm tương xứng. Bị đơn là bên có lỗi chính trong việc để xảy ra hợp đồng vô hiệu, do đó cần có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn và những người khác tương tự.

Vì ý thức việc Công ty S có lỗi (trong việc không thể thực hiện Dự án Asalight như đã ký kết) nên bị đơn đã chủ động đưa ra lời đề nghị mới – những người tiếp tục đồng hành cùng Dự án Asalight thì sẽ được bị đơn hỗ trợ hỗ trợ số tiền 6%/năm dựa trên số tiền đã đóng nhưng không vượt quá 30% số tiền đã đóng, đối với những người không tiếp tục đồng hành (chấm dứt hợp đồng) thì Công ty S sẽ trả lại tiền gốc đã đóng và tiền phạt 30% trên số tiền đã đóng. Thỏa thuận này đã được Công ty S đã đưa ra tại Biên bản họp cư dân Dự án Asalight ngày 28/07/2018 (BL.147) và sau đó được lập lại vào Biên bản họp cư dân ngày 05/01/2019 (BL.211). Xét thấy: Thực chất đây là một thỏa thuận bổ sung dựa trên các điều khoản của Hợp đồng ngày 12/08/2017, do bị đơn đơn phương đề nghị và được một số khách hàng tham gia Dự án (trong đó có nguyên đơn) chấp nhận bằng hình thức không thanh lý hợp đồng và rút tiền đã đóng. Thỏa thuận hỗ trợ (thực chất là bồi thường) này được Công ty S xác nhận bằng văn bản số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019, không vi phạm các quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên có hiệu lực từ ngày 09/01/2019 và số tiền hỗ trợ được tính từ ngày 01/01/2019. (BL.164)

Căn cứ quy định tại Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần: “Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch.”, do đó Thỏa thuận tại văn bản số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 không bị vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bản thân bị đơn cũng thừa nhận lỗi của mình và đề nghị cho bị đơn trả 50% số tiền bị đơn đã cam kết hỗ trợ do bị đơn đang gặp khó khăn.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thực hiện cam kết tại văn bản 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 là không đúng, gây thiệt thòi quyền lợi chính đáng của nguyên đơn.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát và Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền yêu cầu bị đơn thanh toán cho khoản cam kết hỗ trợ theo Thông báo số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019.

Số tiền bị đơn phải hỗ trợ trả cho nguyên đơn từ thời điểm 01/01/2019 đến ngày xét xử phúc thẩm vượt quá tỷ lệ 30% trên tổng số tiền nguyên đơn đã đóng, nên số tiền hỗ trợ mà bị đơn cần trả cho nguyên đơn là:

$$30\% \times 281.890.000\text{đ} = 84.567.000\text{đ}$$

Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, như sau:

Bị đơn phải chịu án phí là 18.322.850đ trên tổng số tiền nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu là 366.457.000đ.

Hoàn trả tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp.

[4.] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 18/09/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa một phần của Bản án sơ thẩm số 343/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – ông Trần Hải N.

Tuyên bố: Hợp đồng căn hộ chung cư cao tầng A1 (tên thương mại: ASA LIGHT) số B-11-5/HĐMB/ANSINH lập ngày 12/8/2017 giữa ông Trần Hải N với Công ty Trách nhiệm hữu hạn S là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn S phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hải N các khoản tiền sau:

Tiền đã nhận theo Hợp đồng là: 281.890.000đ (*Hai trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng*).

Tiền hỗ trợ theo Văn bản số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 là: 84.567.000đ (*tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

Tổng cộng số tiền bị đơn phải trả cho ông Trần Hải N là: 366.457.000đ (*ba trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn đồng*).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.322.850đ (*mười tám triệu ba trăm hai mươi hai ngàn tám trăm năm mươi đồng*) và nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Trần Hải N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.217.113đ (*mười bốn triệu hai trăm mười bảy ngàn một trăm mười ba đồng*) theo biên lai thu tiền số 0036626 ngày 24/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0030352 ngày 18/9/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Q.8;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Thị Thanh Hiền