

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2025/DS-PT

Ngày: 18/02/2025.

V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Thành Đăng

2. Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vân Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 372/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông Lê Nguyễn Đình N, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số D, đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A, đường F, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020)

** Bị đơn:* Công ty Cổ phần T6.

Địa chỉ trụ sở: Lô B, Khu dân cư B, ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Long T, chức vụ: Tổng Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu S (theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2025) và bà Trương Thị Thái K (văn bản ủy quyền ngày 14/02/2025).

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – chi nhánh Thành phố H

Địa chỉ: Số G, đường H, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Xuân T1; chức vụ: Trưởng phòng tổng hợp (theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2024).

** Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Cổ phần T6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, trong quá trình tố tụng, giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Nguyễn Đình N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Ông Lê Nguyễn Đình N có ký hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty Cổ phần T7 thuộc dự án Khu dân cư B theo hợp đồng số 264/08/HĐMBN-HQ ngày 01/02/2008 có vị trí là lô số 40 - Khu C - đường 14m, loại nhà là nhà phố liền kề, diện tích khuôn viên: $05 \times 19 = 95\text{m}^2$, tầng cao: 01 trệt + 02 lầu, tổng giá trị căn nhà theo thỏa thuận là 637.000.000 đồng, được giảm 15.000.000 đồng, nên số tiền thực hiện hợp đồng là 622.000.000 đồng, phương thức thanh toán chia thành 08 đợt. Công ty Cổ phần T7 sẽ giao nhà trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nêu trên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N thường xuyên ghé thăm dự án Khu dân cư B để theo dõi tiến độ thi công của công trình nhưng công trình không thực hiện đúng theo tiến độ và không bàn giao nhà theo thỏa thuận của hợp đồng nêu trên.

Đến ngày 07/6/2008, ông Lê Nguyễn Đình N có văn bản đề nghị Công ty Cổ phần T7 thực hiện đúng theo hợp đồng, nếu không kịp tiến độ phải chịu phạt lãi suất theo quy định. Sau nhiều lần ông N liên hệ, Công ty vẫn không thực hiện đúng việc giao nhà theo như thời hạn giao nhà đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi ông N thanh toán tiền đợt 1 với 30% tổng giá trị hợp đồng, tương ứng với số tiền là 186.600.000 đồng, Công ty Cổ phần T7 bắt đầu vi phạm hợp đồng. Cụ thể, phần móng của căn nhà được dự kiến xây dựng trong thời hạn tối đa từ 45 đến 60 ngày tính từ khi thanh toán đợt 1 là ngày 01/02/2008 đến ngày 01/4/2008 phần móng phải hoàn thành. Tạm cho là hoàn thành thì đã vi phạm 04 tháng. Nhưng thực tế ngày 21/8/2008 phần móng vẫn chưa được hoàn thành toàn bộ. Tuy nhiên, ông N vẫn thanh toán tiền cho phía bị đơn là Công ty Cổ phần T7, ngược lại, không thấy phía Công ty thanh toán tiền phạt chậm thực hiện hợp đồng. Trước đó, ngày 07/8/2008, ông N đã gửi cho phía bị đơn yêu cầu thực hiện đúng tiến độ hợp đồng và phạt nếu trễ nhưng không nhận được phản hồi.

Tiếp theo, phần thô sàn 1 của căn nhà được dự kiến xây dựng trong thời hạn tối

đa từ 45 đến 60 ngày tính từ ngày thanh toán đợt 2 là ngày 01/4/2008, dự kiến hoàn thành vào ngày 01/6/2008 nhưng thực tế chưa hoàn thành vì phần vách bên phải, phía sau chưa xây, chưa tô, không có cầu thang hoàn thiện. Tạm cho là hoàn thành vào ngày 30/9/2010 thì đã vi phạm 02 năm 04 tháng tương đương là 28 tháng. Tuy nhiên, ông N vẫn thanh toán cho phía bị đơn và phía bị đơn vẫn không trả tiền phạt chậm thực hiện hợp đồng.

Kế tiếp, phần thô sàn 2 của căn nhà được dự kiến xây dựng trong thời hạn tối đa từ 45 đến 60 ngày tính từ ngày thanh toán đợt 3, dự kiến hoàn thành vào ngày 01/8/2008 nhưng thực tế vẫn chưa hoàn thành vì chưa xây tường theo chu vi căn nhà tại sàn 2, chưa tô, không có cầu thang. Tạm cho hoàn thành vào ngày 01 tháng 01 năm 2016 thì đã vi phạm là 07 năm 01 tháng tương đương là 85 tháng. Đến thời điểm này, phía bị đơn vẫn không thanh toán tiền phạt chậm thực hiện theo hợp đồng.

Ngoài ra, thực tế hiện trạng căn nhà là phần móng chưa hoàn chỉnh; không xây vách bao chu vi phần nhà tầng trệt, tầng 1; không tô toàn bộ căn nhà; không ngăn vách ngăn các phòng; không xây cầu thang tại tầng trệt, tầng 1; chưa xây sàn 2, vách cũng chưa hoàn thành; chưa đổ sàn áp mái; rào cản sân vườn và các khâu khác cũng chưa thực hiện.

Đến ngày 24/8/2020, ông N nhận được thông báo về việc đơn phương thanh lý hợp đồng căn nhà C2 – 40 thuộc dự án Khu dân cư B với lý do vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 3, đợt 4.

Ông N đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo như thỏa thuận trong hợp đồng và đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T7 60% giá trị, cụ thể số tiền là 342.100.000 đồng, số tiền còn lại của hợp đồng là 279.900.000 đồng.

Căn cứ quyết định số: 07/2008/QĐ – UBND ngày 05/03/2008 của UBND tỉnh V về ban hành bảng giá đất chuẩn nhà ở xây dựng mới và đơn giá công trình, vật kiến trúc khác thì với số tiền ông N đã thanh toán cho phía bị đơn đã đủ hoàn thành cơ bản phần thô nhưng phía bị đơn đã không tiến hành xây dựng theo tiến độ của hợp đồng. Đặc biệt, Công ty Cổ phần T7 đã cố tình vi phạm hợp đồng ngay từ ban đầu khi chưa hoàn thành hạ tầng cơ sở nhưng vẫn huy động vốn và chiếm đoạt vốn của bên mua tính đến tháng 08/2020 với số tiền là 342.100.000 đồng.

Cuối cùng, phía bị đơn biết rõ vụ án đang được Toà án nhân dân thị xã Bình Minh thụ lý giải quyết tranh chấp nhưng ngày 29/9/2022, phía bị đơn đã đem tài sản là căn nhà C2 – 40 thuộc dự án Khu dân cư B thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Thành phố H. Vì vậy, ngày 21/9/2023, Toà án nhân dân thị xã Bình Minh đã có văn bản số: 1626/TA – DS về việc kiến nghị khởi tố vụ án hình sự gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố V. Vì vậy, phía nguyên đơn đề nghị xem xét việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Thành phố H đăng ký giao dịch bảo đảm khi có thông báo thụ lý giải quyết tranh chấp của Toà và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V vẫn giải quyết đăng ký cập nhật tài sản bảo đảm.

Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Buộc Công ty Cổ phần T7 thanh toán tiền phạt chậm giao nhà, từ ngày 01/5/2009 đến 08/7/2024 là 185 tháng, lãi suất 1,5%/tháng trên tổng số tiền đã thanh toán là: $185 \text{ tháng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 342.100.000 \text{ đồng} = 949.327.500 \text{ đồng}$.

2. Huỷ hợp đồng số 264/08/HĐMBN-HQ, ngày 01/02/2008 và buộc Công ty Cổ phần T7 phải thanh toán tiền gốc và lãi chậm giao nhà là 15 năm 05 tháng, cụ thể:

- + Năm thứ 1: $01 \text{ năm} \times \text{lãi } 10\%/\text{năm} \times 342.100.000 \text{ đồng} = 34.210.000 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 2: Lãi cộng gốc: $376.310.000 \times 10\%/\text{năm} = 37.631.000 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 3: Lãi cộng gốc: $413.941.000 \times 10\%/\text{năm} = 41.394.100 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 4: Lãi cộng gốc: $455.335.100 \times 10\%/\text{năm} = 45.533.510 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 5: Lãi cộng gốc: $500.868.610 \times 10\%/\text{năm} = 50.086.861 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 6: Lãi cộng gốc: $550.955.471 \times 10\%/\text{năm} = 55.095.547,1 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 7: Lãi cộng gốc: $606.051.018,1 \times 10\%/\text{năm} = 60.605.101,81 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 8: Lãi cộng gốc: $666.656.119,91 \times 10\%/\text{năm} = 66.665.611,991 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 9: Lãi cộng gốc: $733.321.731,901 \times 10\%/\text{năm} = 73.332.173,19 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 10: Lãi cộng gốc: $806.653.905 \times 10\%/\text{năm} = 80.665.390 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 11: Lãi cộng gốc: $887.319.295 \times 10\%/\text{năm} = 88.731.929 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 12: Lãi cộng gốc: $976.051.224 \times 10\%/\text{năm} = 97.605.122 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 13: Lãi cộng gốc: $1.073.656.346 \times 10\%/\text{năm} = 107.365.634 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 14: Lãi cộng gốc: $1.181.021.980 \times 10\%/\text{năm} = 118.102.198 \text{ đồng}$;
 - + Năm thứ 15: Lãi cộng gốc: $1.299.124.178 \times 10\%/\text{năm} = 129.912.417 \text{ đồng}$;
 - + Lãi cộng gốc: $05 \text{ tháng} \times 1.429.036.595 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} = 59.543.191 \text{ đồng}$;
- Tổng cộng số tiền gốc và lãi phía bị đơn phải thanh toán là: 1.488.579.786 đồng.

Tổng cộng tiền phạt, tiền gốc, tiền lãi suất phía nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải thanh toán là: 2.437.907.286 đồng.

** Theo bản tự khai ngày 29/3/2023 và trong quá trình tố tụng, giải quyết vụ án, phía Công ty Cổ phần T6 trình bày:*

Trong quá trình giải quyết vụ án Công ty Cổ phần T6 không có văn bản ý kiến về nội dung tranh chấp. Tại phiên họp tiếp cận công khai tài liệu, chứng cứ và hoà giải ngày 27/03/2024, Công ty Cổ phần T6 có ông Lê Hoàng T2 đại diện theo ủy quyền trình bày thống nhất theo ý kiến của bà Đặng Thị Huỳnh Cẩm Q là người đại diện hợp

pháp của Công ty Cổ phần T7. Chị Q đại diện Công ty Cổ phần T7 thừa nhận có nhận của ông Lê Nguyễn Đình N số tiền 342.100.000 đồng. Ngoài ra, phía Công ty không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ thông báo ngày 24/8/2020 của Công ty Cổ phần T7; không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần T7 tiếp tục thực hiện hợp đồng số 264/08/HĐMBN-HQ, ngày 01/02/2008; không đồng ý định giá căn nhà theo giá thị trường và không đồng ý thoả thuận giá thị trường với ông Lê Nguyễn Đình N. Bên cạnh đó, phía Công ty yêu cầu thanh lý hợp đồng số 264/08/HĐMBN-HQ, ngày 01/02/2008 vì ông Lê Nguyễn Đình N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và phía Công ty đồng ý trả lại ông Lê Nguyễn Đình N các khoản như sau:

(1) Số tiền do vi phạm chậm bàn giao nhà căn cứ theo khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng, trị giá 87.064.450 đồng;

(2) Số tiền ông Lê Nguyễn Đình N đã thanh toán cho Công ty là 342.100.000 đồng sau khi trừ ra các khoản phạt vi phạm hợp đồng là 79.687.050 đồng.

** Tại phiên họp tiếp cận công khai tài liệu, chứng cứ và hoà giải ngày 27/03/2024, và tại phiên tòa, ông Lê Quốc T3 là người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Thành phố H trình bày:*

Căn nhà C2 - 40 thuộc dự án Khu dân cư B của Công ty Cổ phần T6 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phía Công ty Cổ phần T6 đã thế chấp cho Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp tài sản số 22.559024/2022/HĐBĐ/NHCT900 - HQMK, ngày 29/9/2022, số công chứng 4777, quyền số 9/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/9/2022 tại Phòng C1 đúng theo trình tự qui định của pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Thành phố H đề nghị Toà án giải quyết theo hướng Công ty Cổ phần T6 tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Thành phố H.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng số 264/08/HĐMBN-HQ, ngày 01/02/2008 và buộc Công ty Cổ phần T6 phải thanh toán tiền gốc và lãi chậm giao nhà nên không làm ảnh hưởng đến tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nên phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Thành phố H không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến gói vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Thành phố H.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 và khoản 2, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Áp dụng các Điều 137, 425, 450, 451, 452, 453 và Điều 454 Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 93, 95 của Luật nhà ở năm 2005. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Đình N.

- Huỷ hợp đồng mua bán nhà số 264/08/HĐMBN – HQ ngày 01/02/2008 giữa ông Lê Nguyễn Đình N và Công ty Cổ phần T6.

- Buộc Công ty Cổ phần T6 trả ông Lê Nguyễn Đình N tổng số tiền: 1.277.230.350 đồng.

Trong đó: Tiền gốc mua nhà ở là 342.100.000 đồng; T4 lãi chậm thực hiện việc giao nhà là: 935.130.350 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí khảo sát đo đạc và định giá, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 29/7/2024 bị đơn Công ty Cổ phần T6 kháng cáo bản án sơ thẩm:

Tòa án nhân dân Thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xác định tư cách người tham gia tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đánh giá tài liệu, chứng cứ không toàn diện và khách quan gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do vậy, phía Công ty Cổ phần T6 yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Trong trường hợp vụ án vẫn được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, ông T2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Nguyễn Đình N về việc buộc Công ty Cổ phần T6 trả cho ông N tiền lãi chậm thực hiện việc giao nhà với số tiền 935.130.350 đồng và chấp nhận yêu cầu buộc ông Lê Nguyễn Đình N trả cho Công ty Cổ phần T6 tiền phạt vi phạm hợp đồng là 79.687.050 đồng vì Công ty Cổ phần T6 không có tham gia giao dịch với ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp bị đơn Công ty Cổ phần T6 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu hủy án sơ thẩm do Công ty Cổ phần T6 không phát sinh ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, không có nhận tiền của ông N. Cấp sơ thẩm xác định chị Đặng Thị Huỳnh Cẩm Q là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Công ty Cổ phần T6 là không đúng. Cấp sơ thẩm xác định Phòng chăm sóc khách hàng - Công ty Cổ phần T6 có anh Lê Hoàng T2 đại diện là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn anh Đình N và người đại diện hợp pháp của anh N: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty T6. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Theo yêu cầu khởi kiện anh N ký kết và nộp tiền để mua nhà, đất tại số C – 40 thuộc

dự án Khu dân cư B với Công ty Cổ phần T7. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty Cổ phần T6 là bị đơn thì không sai vì giữa Công ty Cổ phần T7 và Công ty Cổ phần T6 là có quan hệ với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh Thành phố H: Không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty T6. Hủy bản án sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Lý do cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án xác định sai tư cách bị đơn, người đại diện hợp pháp bị đơn thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được tính lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/12/2020 và các tài liệu có trong vụ án thể hiện: Ngày 01/02/2008 nguyên đơn ông Lê Nguyễn Đình N ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty Cổ phần T7 thuộc dự án Khu dân cư B theo hợp đồng số 264/08/HĐMBN-HQ ngày 01/02/2008 để mua căn nhà có vị trí là lô số D - Khu C - đường 14m, loại nhà là nhà phố liền kề, diện tích khuôn viên: $05 \times 19 = 95\text{m}^2$, tầng cao: 01 trệt + 02 lầu, tổng giá trị căn nhà theo thỏa thuận là 637.000.000 đồng và công ty sẽ giao nhà cho ông N trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ông N đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo như thỏa thuận trong hợp đồng và đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T7 60% giá trị, bằng số tiền là 342.100.000 đồng, có các phiếu thu tiền của Công ty Cổ phần T7. Tuy nhiên, sau đó Công ty Cổ phần T7 đã không thực hiện giao nhà cho ông N và ngày 24/8/2020, Công ty Cổ phần T7 thông báo cho ông N về việc đơn phương thanh lý hợp đồng căn nhà C2 – 40 thuộc dự án Khu dân cư B. Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu buộc Công ty Cổ phần T7 thanh toán tiền phạt chậm giao nhà, từ ngày 01/5/2009 đến 08/7/2024 bằng số tiền 949.327.500 đồng. Hủy hợp đồng số 264/08/HĐMBN-HQ,

ngày 01/02/2008 và buộc Công ty Cổ phần T7 phải thanh toán tiền gốc và lãi chậm giao nhà là 15 năm 05 tháng bằng số tiền 1.488.579.786 đồng. Tổng cộng tiền phạt, tiền gốc, tiền lãi suất phía nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải thanh toán là: 2.437.907.286 đồng.

Tại thông báo thụ lý số 10/TB-TLVA ngày 24/02/2021 Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long xác định bị đơn trong vụ án là Công ty Cổ phần T7, người đại diện theo pháp luật là ông Trương Anh T5, trụ sở chính công ty tại số B, đường H, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, sau đó trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh thay đổi tư cách tố tụng và xác định bị đơn trong vụ án là Công ty Cổ phần T6 có trụ sở chính là Lô E, KDC B, ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và xác định bà Đặng Thị Huỳnh Cẩm Q là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần T6; cấp sơ thẩm xác định Công ty Cổ phần T6 - Phòng chăm sóc khách hàng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ông Lê Hoàng T2 là người đại diện hợp pháp. Tuy nhiên, tại văn bản ủy quyền ngày 21/3/2023, Công ty Cổ phần T8 cho bà Đặng Thị Huỳnh Cẩm Q đại diện tham gia tố tụng và Công ty Cổ phần T6 ủy quyền cho anh Lê Hoàng T2 đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 74, Điều 83, Điều 84 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 12, Điều 111 Luật Doanh nghiệp năm 2020 thì Phòng chăm sóc khách hàng của Công ty Cổ phần T6 không có tư cách pháp nhân và xác định bà Đặng Thị Huỳnh Cẩm Q là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần T6 là không đúng tư cách và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa, Công ty Cổ phần T6 cung cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh xác định người đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Minh Đ1 và trụ sở chính công ty tại Lô E, KDC B, ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Còn Công ty Cổ phần T7 người đại diện theo pháp luật là Trương Anh T5, địa chỉ công ty số A, đường N, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy có căn cứ xác định Công ty Cổ phần T7 và Công ty Cổ phần T6 là hai chủ thể khác nhau, độc lập, có mã số thuế, con dấu riêng, trụ sở khác nhau và người đại diện theo pháp luật khác nhau.

Nguyên đơn ông N khởi kiện Công ty Cổ phần T7 nhưng cấp sơ thẩm không xác định Công ty Cổ phần T7 là bị đơn mà xác định Công ty Cổ phần T6 là bị đơn, xác định không đúng chủ thể theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ và ý kiến của các đương sự về quyền, nghĩa vụ giữa các bên liên quan đến nội dung tranh chấp gồm: Công ty Cổ phần T7, Công ty Cổ phần T6 với ông N mà sơ thẩm đã xử buộc Công ty Cổ phần T6 có nghĩa vụ trả cho ông N, gồm: Tiền gốc mua nhà ở là 342.100.000 đồng; T4 lãi chậm thực hiện việc giao nhà là: 935.130.350 đồng. Tổng cộng bằng 1.277.230.350 đồng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn Công ty T6 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xác định tư cách người tham

gia tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2] Xét án sơ thẩm khi giải quyết vụ án đã xác định sai tư cách tố tụng của các đương sự và không thu thập làm rõ về tính liên quan giữa Công ty T6 và Công ty T7 đối với nội dung tranh chấp và yêu cầu của đương sự là giải quyết chưa toàn diện triệt để và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”, giữa nguyên đơn ông Lê Nguyễn Đình N với bị đơn Công ty Cổ phần T6. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự: Bị đơn Công ty Cổ phần T6 không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 12854 ngày 23/8/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long sẽ hoàn trả cho bị đơn. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDTC + VKSNDTC: 02;
- TANDCC + VKSNDCC: 02;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

- VKSND TVL: 02;
- TAND TXBM: 01;
- Cục THADS TVL: 01;
- Chi Cục THADS TXBM: 01;
- Đương sự: 04;
- Lưu VP: 01;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

Sơn Nữ Phà Ca