

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: 353/2023/KDTM-PT

Ngày: 24/3/2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng hợp tác  
kinh doanh, hợp đồng mua bán  
căn hộ, đòi tài sản.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Chinh.

**Các Thẩm phán:** Bà Hà Thanh Thủy

Bà Vũ Thị Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Ngọc Hân – 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:** Bà Nguyễn Thị Bảo Trân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2023 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/KDTMPT ngày 09 tháng 01 năm 2023 về Tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng mua bán căn hộ, đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 215/2022/KDTM-ST ngày 17 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2158/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần ĐM;

Địa chỉ: Số 90 đường BĐ, phường B, quận B1, Thành phố Đà Nẵng.

**Người đại diện hợp pháp:**

- Bà Phùng Thị L, sinh năm: 1985;

Địa chỉ: Số 255 đường H, phường H1, quận H2, Thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 04-22/GUQ-DMC ngày 29 tháng 4 năm 2022. (có mặt)

- Ông Ông Phú H, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Số 324 đường K, Phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh – Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số: 20-21/GUQ ngày 08 tháng 10 năm 2021. (có mặt)

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm: 1950-Luật sư Văn phòng luật sư TV thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Đà

Năng;

Địa chỉ: Số 109 đường L, phường L1, quận L2, Thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

2. *Bị đơn*: Công ty Cổ phần tập đoàn C (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BT);

Địa chỉ: Số 136-138 đường G, phường G1, Quận G2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*:

1- Ông Trần Hải B, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: Số 37/12 đường P, phường P1, Quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2- Ông Bùi Anh T, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: Số 136-138 đường G, phường G1, Quận G2, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo Giấy ủy quyền ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Công ty Cổ phần tập đoàn C theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 03/02/2023.

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

- Công ty Cổ phần đầu tư ĐTĐ;

Địa chỉ: Số 136-138 đường G, phường G1, Quận G2, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Công ty Cổ phần đầu tư và thiết kế xây dựng LM;

Địa chỉ: Phòng 15.3, tầng 15, tòa nhà BT Times Square, số 172-174 đường K, phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

- Công ty Cổ phần A5;

Địa chỉ: Tầng 12, trung tâm thương mại V, số 255-257 đường H, quận H1, Thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin vắng mặt)

- Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và xây dựng ĐTV;

Địa chỉ: Số 142 đường N, phường N1, quận N2, Thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin vắng mặt)

**Người kháng cáo:** Công ty Cổ phần tập đoàn C (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BT).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 12 năm 2016; đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2022 và quá trình tham gia tố tụng đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 31 tháng 01 năm 2007, Công ty Cổ phần ĐM (viết tắt là ĐM) và Công ty TNHH căn hộ BT A.A (sau này đổi tên thành Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Du lịch BT, Công ty Cổ phần đầu tư BT, Công ty Cổ phần Tập đoàn C - viết tắt là C) ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA về việc kinh doanh và bao tiêu sản phẩm dự án Cao ốc BT AA (nay là Cao ốc BT Luxury Apartment), tại số 172-174 đường K (số mới là 136-138 đường G), phường G1, Quận G2, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung, Công ty C là chủ đầu tư có trách nhiệm tiến hành các thủ tục đầu tư và thực hiện dự án, ĐM là đơn vị hợp tác kinh doanh, bao tiêu toàn bộ 100% sản phẩm căn hộ của dự án, diện tích xây dựng 971m<sup>2</sup>, quy mô xây dựng 22 tầng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận các điều khoản

khác về đặc điểm công trình, giá trị, phương thức và tiến độ thanh toán của hợp đồng, thời hạn bàn giao công trình,... Quá trình thực hiện hợp đồng C đã bàn giao cho ĐM 100% căn hộ của dự án (theo biên bản bàn giao đợt 1 ngày 31 tháng 12 năm 2009; biên bản bàn giao đợt 2 ngày 31 tháng 12 năm 2010; biên bản bàn giao đợt 3 ngày 30 tháng 6 năm 2011; biên bản bàn giao đợt 4 ngày 31 tháng 12 năm 2012). ĐM đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã ký. C đã xuất 20 hóa đơn thuế giá trị gia tăng với tổng số tiền 403.952.361.576 đồng mà ĐM đã thanh toán.

Ngày 10 tháng 12 năm 2009, ĐM ký thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA ngày 31 tháng 01 năm 2007 cho Công ty Cổ phần đầu tư ĐTD (viết tắt là ĐTD) tiếp tục thực hiện hợp đồng và C đã xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên. Do có nhu cầu về chỗ ở nên ĐM và ĐTD đã ký hợp đồng mua bán căn hộ số 06/HĐ-BAN/DTD-DMC ngày 31 tháng 12 năm 2009 để ĐM mua của ĐTD 03 căn hộ thuộc dự án Cao ốc BT Luxury Apartment, gồm căn hộ số 15.C tầng 15, diện tích 115,5m<sup>2</sup>; căn hộ số 15.D tầng 15, diện tích 74,12m<sup>2</sup> và căn hộ Penthouse (tầng 19), diện tích 200m<sup>2</sup>, giá trị của hợp đồng là 1.285.746 USD được quy đổi thành tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá quy đổi của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Ngày 10 tháng 01 năm 2012, ĐM và ĐTD đã ký phụ lục hợp đồng số 04 điều chỉnh mã số căn hộ, giá bán, phương thức và lịch thanh toán theo hợp đồng mua bán căn hộ số 06/HĐ-BAN-DTD-DMC ngày 31 tháng 12 năm 2009, cụ thể: Mã số căn hộ số 15.C tầng 15, diện tích 112,5m<sup>2</sup> (đổi thành căn hộ số 15.3 tầng 15); căn hộ số 15.D tầng 15, diện tích 117,70m<sup>2</sup> (đổi thành căn hộ số 15.4 tầng 15) và căn hộ Penthouse tầng 19 diện tích 200m<sup>2</sup> được đổi thành căn hộ 19.1. Theo biên bản cân trừ công nợ ngày 30 tháng 01 năm 2013, các bên ký xác nhận ĐM đã thanh toán cho ĐTD đầy đủ tiền giá trị của 03 căn hộ, phí quản lý 02 căn hộ 15.3, 15.4 tầng 15, phí bảo trì 03 căn hộ, tổng cộng là 31.265.897.322 đồng (tương đương 1.591.669,2 USD)

Ngày 19 tháng 10 năm 2010, các bên lập biên bản bàn giao căn hộ số 15.4 tầng 15; ngày 08 tháng 8 năm 2011 bàn giao căn hộ số 15.3 tầng 15; ngày 26 tháng 3 năm 2013 bàn giao căn hộ số 19.1 tầng 19. Theo khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở quy định về trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở thời điểm bên bán bàn giao căn hộ thì quyền sở hữu thuộc về bên mua. Sau khi nhận bàn giao căn hộ, ĐM đã đưa căn hộ số 15.3 và số 15.4 vào sử dụng, riêng căn hộ số 19.1 chưa sử dụng đến.

Sau khi mua 03 căn hộ trên, ngày 20 tháng 9 năm 2014, ĐM và Công ty Cổ phần A5 (viết tắt là Công ty A5) ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 02/HĐMB 2014 để ĐM bán cho Công ty A5 căn hộ số 15.4 tầng 15, giá bán 5.065.777.200 đồng. Công ty A5 đã thanh toán số tiền theo hợp đồng, ĐM đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000159 ngày 01 tháng 12 năm 2014.

Cùng ngày 20 tháng 9 năm 2014, ĐM và Công ty Cổ phần đầu tư và thiết kế xây dựng LM (viết tắt là LM) ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 03/HĐDMB 2014 để ĐM bán cho LM căn hộ số 15.3 tầng 15, giá bán 5.277.439.200 đồng. ĐM đã nhận đủ tiền theo hợp đồng, đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000160 ngày 01 tháng 12 năm 2014.

Đến ngày 12 tháng 10 năm 2014, ĐM và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng ĐTV (viết tắt là ĐTV) ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 05/HĐMB 2014 để

ĐM bán cho ĐTV căn hộ 19.1 Penthouse tầng 19, giá bán 9.313.920.000 đồng. ĐM đã nhận đủ tiền và xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0004140 ngày 10 tháng 11 năm 2016. Tuy nhiên, cuối tháng 11 năm 2016 khi ĐM tiến hành bàn giao căn hộ số 19.1 cho ĐTV thì C đập phá, tháo dỡ căn hộ số 19.1 nên ĐM không thể giao căn hộ số 19.1 cho ĐTV được. Công ty C đã vi phạm nghĩa vụ cam kết theo Điều 4 phụ lục số 6 của hợp đồng mua bán căn hộ số 06/PL-HĐHTKD ngày 15 tháng 11 năm 2012 đã ký giữa ĐM, ĐTD và C.

Đồng thời, hợp đồng mua bán căn hộ số 06/HĐ-BAN/DTD-DMC ngày 31 tháng 12 năm 2009 ghi nhận bên bán ĐTD có nghĩa vụ bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên mua là ĐM trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, để bên bán sang tên cho bên mua. Quá thời hạn 03 tháng, bên bán không bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên mua theo thỏa thuận thì bên bán phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên mua số tiền tương ứng theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước trên số tiền bên bán đã nhận.

Thực hiện nghĩa vụ bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ cho bên mua, ĐM đã có các văn bản số 253-14/TB-DMC ngày 26 tháng 9 năm 2014, văn bản số 259-14/CV-DMC ngày 02 tháng 10 năm 2014 và văn bản số 18-15/CV-DMC ngày 14 tháng 01 năm 2015 đều có nội dung là yêu cầu C, ĐTD bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ trên cho ĐM theo cam kết tại Điều 4 phụ lục hợp đồng số 06/PL-HĐHTKD ngày 15 tháng 11 năm 2012 nhưng C, ĐTD không bàn giao. Do không bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo cam kết nên ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty A5 có văn bản số 11-16/CV-SBDDS 579 yêu cầu ĐM trả tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nhận 5.065.777.200 đồng tạm tính đến ngày 22 tháng 12 năm 2016 là 915.639.229 đồng, mức lãi suất áp dụng 9%/năm. Ngày 25 tháng 12 năm 2016, LM có văn bản số 22-16/CV-LM yêu cầu ĐM trả tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nhận 5.277.439.200 đồng là 546.016.928 đồng, mức lãi suất áp dụng là 9%/năm. Ngày 15 tháng 12 năm 2016, ĐTV có thông báo số 12-16/TB-ĐTV yêu cầu ĐM trả tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nhận 9.313.920.000 đồng là 25.613.280 đồng.

Công ty C đã không bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ trên là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết tại Điều 4 của Phụ lục hợp đồng số 06/PL-HĐHTKD ngày 15 tháng 11 năm 2012 nên phải chịu trách nhiệm bồi thường khoản thiệt hại là khoản tiền lãi phát sinh mà ĐM đã bồi thường cho Công ty A5, Công ty LM và Công ty ĐTV. Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp bị C xâm phạm, ĐM khởi kiện yêu cầu buộc C:

- Trả cho Công ty ĐM nguyên trạng căn hộ số 19.1 Penthouse (căn hộ P4) tầng 19 Cao ốc BT Luxury Apartment, tại số 172-174 đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng biên bản bàn giao căn hộ ngày 26 tháng 3 năm 2013 giữa ĐM và ĐTD để ĐM bàn giao lại cho ĐTV.

- Công nhận căn hộ số 15.3 (căn hộ 15C; 1502), căn hộ số 15.4 (căn hộ 15D; 1503) tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse (căn hộ P4) tầng 19 Cao ốc BTLuxury Apartment, tại số 172-174 đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ĐM, ĐM được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ trên.

- Trả tiền lãi tạm tính đến ngày 22 tháng 12 năm 2016 là 1.487.269.427 đồng

mà ĐM đã bồi thường cho ĐTV, LM, Công ty A5.

Trong đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2022, ĐM buộc C trả tiền lãi phát sinh trên số tiền ĐTV, LM, Công ty A5 đã thanh toán tiền mua căn hộ do ĐM không bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu theo hợp đồng đã ký số tiền 10.717.780.000 đồng, lãi suất áp dụng 9%/năm (cụ thể: Trả cho Công ty A5 số tiền 3.314.284.733 đồng trên số tiền đã thanh toán 5.065.777.200 đồng tạm tính từ ngày 31 tháng 12 năm 2014 đến ngày 28 tháng 02 năm 2022; trả cho Công ty LM số tiền 2.941.974.325 đồng trên số tiền đã thanh toán 5.277.439.200 đồng tạm tính từ ngày 20 tháng 3 năm 2015 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021; trả cho ĐTV số tiền 4.440.411.360 đồng trên số tiền đã thanh toán 9.313.920.000 đồng tạm tính từ ngày 12 tháng 10 năm 2016 đến ngày 28 tháng 02 năm 2022.

*\* Quá trình tham gia tố tụng bị đơn Công ty C trình bày:*

Căn cứ hồ sơ hợp tác giữa các bên tại dự án Cao ốc BT Luxury Apartment, ĐTD là bên kế thừa quyền, nghĩa vụ của ĐM. C chỉ làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ cho ĐTD khi đã hoàn tất việc thanh toán. ĐTD chưa hoàn tất việc thanh toán theo cam kết. Ngày 31 tháng 12 năm 2009, ĐTD và ĐM ký hợp đồng mua bán căn hộ số 06/HĐ-BAN/ĐTD-DMC để ĐTD bán cho ĐM 03 căn hộ 15C (tầng 15), 15D (tầng 15), penhouse (tầng 19). ĐM tiếp tục bán 03 căn hộ trên cho khách hàng, C không biết, không liên quan và không thuộc phạm vi trách nhiệm của C. C là chủ đầu tư dự án, thực hiện các thủ tục để sang tên quyền sở hữu căn hộ sau khi đáp ứng các điều kiện, các bên liên quan đã hoàn tất việc thanh toán công nợ. ĐM và ĐTD có văn bản xác nhận đã hoàn tất các thủ tục liên quan đề nghị C sang tên căn hộ theo quy định.

*\* Quá trình tố tụng Công ty Cổ phần Đầu tư ĐTD vắng mặt nhưng bản tự khai ngày 31 tháng 01 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư ĐTD trình bày:*

Ngày 31 tháng 12 năm 2009, ĐTD và ĐM ký hợp đồng số 06/HĐ-BAN-ĐTD để ĐTD bán cho ĐM 03 căn hộ thuộc cao ốc BT Luxury Apartment số 172-174 đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh; mã số căn hộ 1502, 1503 và 19.1. Theo thỏa thuận ngày 19 tháng 10 năm 2010, các bên ký biên bản bàn giao căn hộ 15.03; ngày 08 tháng 8 năm 2011 ký biên bản bàn giao căn hộ 15.02 và ngày 16 tháng 3 năm 2013 ký biên bản bàn giao căn hộ 19.1. ĐTD đã ký biên bản bàn giao 03 căn hộ trên cho ĐM. Theo Điều 4 của phụ lục số: 06/PL-HĐHTKD ngày 15 tháng 11 năm 2012 đã ký giữa các bên thì C có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ trên cho ĐM.

Về yêu cầu khởi kiện của ĐM, ĐTD đã thực hiện đúng nội dung của phụ lục số 06/PL-HĐHTKD ngày 15 tháng 11 năm 2012 các bên đã ký, đã bàn giao các căn hộ đã bán cho ĐM quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến năm 2013 nên ĐTD không có liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của ĐM. ĐTD là bên trực tiếp bán 03 căn hộ trên cho ĐM nên có trách nhiệm cùng với C hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ĐM. C là chủ đầu tư có trách nhiệm nhận, bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ trên cho ĐM theo cam kết các bên đã ký.

*\* Quá trình tố tụng Công ty Cổ phần A5 có đơn xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:*

Ngày 20 tháng 9 năm 2014, sàn giao dịch bất động sản Đà Nẵng thuộc Công ty Cổ phần A5 (viết tắt là Công ty A5) và ĐM đã ký hợp đồng số 02/HĐMB 2014 để Công ty A5 mua căn hộ số 1503 (15.4) tầng 15 cao ốc BT Luxury Apartment số: 172-174 đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh của ĐM. Diện tích sử dụng 117,70m<sup>2</sup>, giá bán 5.065.777.200 đồng bao gồm thuế VAT. Công ty A5 đã hoàn tất việc thanh toán theo biên bản cần trừ công nợ ngày 31 tháng 12 năm 2014. Theo điểm i, khoản 2, Điều 3 của hợp đồng số 02/HĐMB 2014 ngày 20 tháng 9 năm 2014, ĐM có nghĩa vụ: *“Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Sau đó, hai bên cùng tiến hành làm thủ tục tại phòng công chứng và tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận để sang tên cho Bên mua. Nếu Bên bán không giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn thì phải bồi thường cho Bên mua theo quy định của pháp luật”* và điểm m của hợp đồng ghi nhận: *“Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ mà không phải do lỗi của Bên mua hoặc vi phạm các thỏa thuận cam kết trong Hợp đồng này thì bồi thường thiệt hại cho Bên mua số tiền theo Lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước trên tổng số tiền đã thanh toán kể từ ngày đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc vi phạm Hợp đồng cho đến khi thực hiện xong việc bồi thường”*.

Công ty A5 nhiều lần yêu cầu ĐM bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nhưng ĐM không bàn giao được gây thiệt hại nên Công ty A5 yêu cầu ĐM bồi thường số tiền lãi phát sinh trên số tiền đã thanh toán 5.065.777.200 đồng từ ngày 31 tháng 12 năm 2014 đến ngày 28 tháng 02 năm 2022, mức lãi suất áp dụng 9%/năm là 3.314.284.733 đồng. Đồng thời, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*\* Quá trình tố tụng Công ty Cổ phần Đầu tư và thiết kế xây dựng LM có đơn xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:*

Ngày 20 tháng 9 năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư và thiết kế xây dựng LM (viết tắt LM) và ĐM ký hợp đồng số 03/HĐMB 2014 để LM mua căn hộ số 1502 (15.3) tầng 15 của cao ốc BT Luxury Apartment số 172-174 đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích sử dụng 112.2m<sup>2</sup>, giá bán 5.277.439.200 đồng bao gồm thuế VAT. Công ty LM đã thanh toán số tiền 5.277.439.200 đồng, được ĐM xuất hóa đơn giá trị gia tăng. Theo điểm i, khoản 2, Điều 3 của hợp đồng số: 03/HĐMB 2014 thì ĐM có nghĩa vụ: *“Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Sau đó, hai bên cùng tiến hành làm thủ tục tại phòng công chứng và tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận để sang tên cho Bên mua. Nếu Bên bán không giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn thì phải bồi thường cho Bên mua theo quy định của pháp luật”*; điểm m của hợp đồng ghi nhận: *“Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ mà không phải do lỗi của Bên mua hoặc vi phạm các thỏa thuận cam kết trong Hợp đồng này thì bồi thường thiệt hại cho Bên mua số tiền theo Lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước trên tổng số tiền đã thanh toán kể từ ngày đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc vi phạm Hợp đồng cho đến khi thực hiện xong việc bồi thường”*.

Công ty LM nhiều lần yêu cầu ĐM bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nhưng ĐM không bàn giao gây thiệt hại nên LM đã làm công văn yêu cầu ĐM bồi thường số tiền lãi phát sinh trên số tiền đã thanh toán 5.277.439 đồng từ ngày 20 tháng 3 năm 2015 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021, mức lãi suất áp dụng 9%/năm là 2.941.974.325 đồng. Đồng thời, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*\* Quá trình tố tụng Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và xây dựng ĐTV có đơn xin vắng mặt và có ý kiến trình bày:*

Ngày 12 tháng 10 năm 2014, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và xây dựng ĐTV (viết tắt Công ty ĐTV) và ĐM ký hợp đồng số 05/HĐMB 2014 để ĐTV mua căn hộ số P4-19.1 tầng 19 của cao ốc BT Luxury Apartment số: 172-174 đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh của ĐM. Diện tích sử dụng 200m<sup>2</sup>, giá bán 9.313.920.000 đồng bao gồm thuế VAT. Ngày 10 tháng 11 năm 2016, ĐM đã xuất hóa đơn và biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ ngày 20 tháng 12 năm 2020 thì ĐTV đã thanh toán số tiền 9.313.920.000 đồng cho ĐM. Theo điểm i, khoản 2, Điều 3 của hợp đồng số: 05/HĐMB 2014 thì ĐM có nghĩa vụ: *“Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Sau đó, hai bên cùng tiến hành làm thủ tục tại phòng công chứng và tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận để sang tên cho Bên mua. Nếu Bên bán không giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn thì phải bồi thường cho Bên mua theo quy định của pháp luật”*.

Công ty ĐTV nhiều lần yêu cầu ĐM bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và căn hộ nhưng ĐM không bàn giao và cũng không bàn giao căn hộ gây thiệt hại nên ĐTV yêu cầu Công ty ĐM bồi thường số tiền lãi phát sinh trên số tiền đã thanh toán 9.313.920.000 đồng từ ngày 12 tháng 10 năm 2016 đến ngày 28 tháng 02 năm 2022, mức lãi suất áp dụng 9%/năm là 4.440.411.360 đồng. Đồng thời, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện Công ty ĐM có ý kiến xác định số tiền ĐM đã bồi thường cho ĐTV, LM, Công ty A5 do chậm bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ theo các hợp đồng mua bán căn hộ đã ký là 10.696.670.418 đồng, theo mức lãi suất áp dụng 9%/năm trên số tiền bên mua đã thanh toán, cụ thể: ĐM đã bồi thường cho Công ty A5 số tiền lãi phát sinh trên số tiền đã thanh toán 5.065.777.200 đồng tính từ ngày 31 tháng 12 năm 2014 đến ngày 28 tháng 02 năm 2022 là 3.314.284.733 đồng; bồi thường cho LM số tiền lãi phát sinh trên số tiền đã thanh toán 5.277.439.200 đồng tính từ ngày 20 tháng 3 năm 2015 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021 là 2.941.974.325 đồng; bồi thường cho ĐTV số tiền lãi phát sinh trên số tiền đã thanh toán 9.313.920.000 đồng tính từ ngày 12 tháng 10 năm 2016 đến ngày 28 tháng 02 năm 2022 là 4.440.411.360 đồng nên C phải có nghĩa vụ trả lại số tiền mà ĐM đã bồi thường. Buộc C công nhận, làm thủ tục cấp, giao giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ số 15.3, căn hộ số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BT Luxury Apartment, tại số 172-174 đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ĐM là chủ sở hữu. Trường hợp C không tiến hành các thủ tục theo quy định để cấp quyền sở hữu 03 căn hộ trên cho ĐM thì ĐM được quyền liên hệ với cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục theo quy định để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 03 căn hộ trên; trả cho ĐM nguyên trạng căn hộ số 19.1 tầng 19 Cao ốc BT Luxury Apartment theo biên bản bàn giao căn hộ ngày 26 tháng 3 năm 2013 giữa ĐM và ĐTD để ĐM bàn giao cho ĐTV.

Đại diện C giữ nguyên ý kiến đã trình bày nhưng có ý kiến bổ sung: Công ty C trước đây có tên Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Du lịch BT, sau đổi thành Công ty TNHH BT A.A. Công ty C xác nhận việc các bên ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 08/HĐHTKD/DM-BTAA ngày 31 tháng 01 năm 2007; thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA ngày 31 tháng 01 năm 2007 là đúng pháp luật, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đã cam kết. C đồng ý liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sở hữu 03 căn hộ số 15.3, số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 của Cao ốc BT Luxury Apartment cho ĐM, nhưng ĐM phải thanh toán cho C số tiền phí quản lý, phí bảo trì còn nợ của 80 căn hộ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA ngày 31 tháng 01 năm 2007 đã ký là 19.000.000.000 đồng. Đồng thời, C cũng đồng ý bàn giao căn hộ số 19.1 Penthouse cho ĐM sau khi ĐM thanh toán cho C số tiền 20.000.000.000 đồng, đây là số tiền C bỏ ra đầu tư kết cấu bên trong của căn hộ. C thừa nhận căn hộ số 19.1 Penthouse được Tòa án nhân dân Quận 1 ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản tranh chấp, thời gian đầu căn hộ số 19.1 Penthouse được C cho thuê nhưng hiện nay để trống.

**Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 215/2022/KDTM-ST ngày 17 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:**

Căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 68, khoản 1 khoản 4 Điều 91, điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 164, Điều 255, Điều 256, Điều 169, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454, khoản 2 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 36, Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 62 Luật Xây dựng năm 2003; Điều 21, Điều 23 Luật Đầu tư năm 2005; Điều 7, Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2005; khoản 2 Điều 302 Luật Thương mại năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần ĐM buộc Công ty Cổ phần tập đoàn C trả cho Công ty Cổ phần ĐM nguyên trạng căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BTLuxury Apartment, tại số 172-174 (số mới 166-168) đường K,



phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh theo biên bản bàn giao căn hộ ngày 26 tháng 3 năm 2013 giữa Công ty Cổ phần ĐM và Công ty Cổ phần đầu tư ĐTĐ để Công ty Cổ phần ĐM bàn giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và xây dựng ĐTV.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần ĐM buộc Công ty Cổ phần tập đoàn C công nhận, làm thủ tục cấp, giao giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ số 15.3 tầng 15, căn hộ số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BT Luxury Apartment, tại số 172-174 (số mới 166-168) đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần ĐM là chủ sở hữu. Trường hợp Công ty Cổ phần tập đoàn C không tiến hành các thủ tục theo quy định để cấp quyền sở hữu 03 căn hộ trên cho Công ty Cổ phần ĐM thì Công ty Cổ phần ĐM được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục theo quy định để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 03 căn hộ trên.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần ĐM buộc Công ty Cổ phần tập đoàn C trả cho Công ty Cổ phần ĐM số tiền 10.696.670.418đ (mười tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm mười tám đồng) mà Công ty Cổ phần ĐM đã bồi thường cho Công ty Cổ phần đầu tư và thiết kế xây dựng LM số tiền 2.941.974.325đ (hai tỷ, chín trăm bốn mươi một triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng); bồi thường cho Công ty Cổ phần A5 số tiền 3.314.284.733đ (ba tỷ, ba trăm mười bốn triệu, hai trăm tám mươi bốn nghìn, bảy trăm ba mươi ba đồng); bồi thường cho Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và xây dựng ĐTV số tiền 4.440.411.360đ (bốn tỷ, bốn trăm bốn mươi triệu, bốn trăm mười một nghìn, ba trăm sáu mươi đồng) do Công ty Cổ phần tập đoàn C chậm bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ số 15.3 tầng, căn hộ số 15.4 tầng và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 cho Công ty Cổ phần ĐM để Công ty Cổ phần ĐM bàn giao cho Công ty Cổ phần A5, Công ty Cổ phần đầu tư và thiết kế xây dựng LM và Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và xây dựng ĐTV theo các hợp đồng mua bán căn hộ đã ký.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Dành cho Công ty Cổ phần tập đoàn C quyền khởi kiện trong một vụ án khác liên quan khoản nợ phí quản lý, phí bảo trì căn hộ thuộc dự án Cao ốc BT Luxury Apartment, tại số 172-174 (số mới 166-168) đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng phải đảm bảo được các điều kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

5. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 81/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 12 năm 2017; quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 82/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 12 năm 2017; quyết định

thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 86/2017/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận 1 để bảo đảm thi hành án.

6. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận Công ty Cổ phần ĐM tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19, Cao ốc BT Luxury Apartment, tại số 172-174 (số mới 166-168) đường K, phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần ĐM đã nộp đủ.

7. Về án phí: Công ty Cổ phần tập đoàn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại là 118.696.670đ (một trăm mười tám triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm bảy mươi đồng). Công ty Cổ phần ĐM không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại, hoàn lại cho Công ty Cổ phần ĐM số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.924.842đ (hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, tám trăm bốn mươi hai đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0019014 ngày 13 tháng 01 năm 2017 và số tiền 58.617.234đ (năm mươi tám triệu, sáu trăm mười bảy nghìn, hai trăm ba mươi bốn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0005603 ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 9 năm 2022, bị đơn – Công ty Cổ phần tập đoàn C có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 215/2022/KDTM-ST ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1 về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty ĐM là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Cụ thể Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng bản chất quan hệ tranh chấp và xác định sai tư cách đương sự trong vụ án. Trong vụ án này C không phải là bị đơn mà chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc C phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là không khách quan, không đúng pháp luật và không phù hợp với các tình tiết trong vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của C. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty C.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- *Bị đơn trình bày:* Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo đã nộp đến tòa. Căn hộ 19.1 bị đơn đã cải tạo xây dựng lại nên không thể giao trả lại cho ĐM theo biên bản bàn giao ban đầu nên đề nghị giao theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án và yêu cầu ĐM phải thanh toán lại tiền xây dựng căn hộ là 12 tỷ đồng, nếu các bên không thỏa thuận được thì giành cho bị đơn quyền khởi kiện trong một vụ án khác đối với chi phí C xây dựng cải tạo lại căn hộ 19.1 Penthouse và quyền khởi kiện đối với các khoản nợ phí quản lý, phí bảo trì căn hộ thuộc dự án Cao ốc BT. Người đại diện hợp pháp của C xác định không cung cấp tài liệu chứng cứ thêm tại phiên tòa phúc thẩm.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. ĐM đồng ý với yêu cầu của C là sẽ tiến hành giao nhận căn hộ 19.1 theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án. ĐM đã cung cấp các hóa đơn, chứng từ, ủy nhiệm chi, các Báo cáo tài chính của ĐM, A5, LM và ĐTV gửi Tổng cục thuế đính kèm Thông báo về việc chấp nhận nộp hồ sơ khai thuế điện tử của Tổng cục

Thuế xác nhận chứng minh ĐM đã bồi thường cho Công ty LM số tiền 2.941.974.325 đồng; bồi thường cho Công ty A5 số tiền 3.314.284.733 đồng và bồi thường cho Công ty ĐTV số tiền 4.440.411.360 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nội dung nguyên đơn yêu cầu trong vụ kiện này liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08 (làm thủ tục cấp GCN QSH các căn hộ 15.3, 15.4, 19.1), Hợp đồng mua bán căn hộ số 06 (quyền sở hữu đối với các căn hộ 15.3, 15.4, 19.1) và đòi lại tài sản (căn hộ 19.1 đã bị Công ty C chiếm giữ). Do đó, quan hệ tranh chấp vụ kiện này cần xác định đầy đủ là “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng mua bán căn hộ, đòi tài sản*” cho phù hợp. Nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp là có cơ sở. Tuy nhiên, việc xác định thiếu quan hệ tranh chấp này của Tòa án sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự, không được xem là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên chỉ cần sửa lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc giao trả căn hộ số 19.1 Penthouse nếu có thay đổi so với Biên bản bàn giao thì sẽ giao trả căn hộ trên theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án và giành cho các bên quyền đi kiện trong vụ kiện khác nếu có tranh chấp về chi phí xây dựng cải tạo căn hộ. Sau khi nhận bàn giao căn hộ 15.3, 15.4, 19.1 từ Công ty ĐTD, với vai trò là Chủ sở hữu, Công ty ĐM có quyền ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty A5, Công ty LM và Công ty ĐTV. Tuy nhiên, Công ty C cố tình không tiến hành thủ tục để ĐM được bàn giao 03 Giấy chứng nhận dẫn đến quá thời hạn theo thỏa thuận tại 03 Hợp đồng mua bán nên 03 Công ty trên mới có Văn bản yêu cầu và Công ty ĐM phải bồi thường theo Hợp đồng tổng cộng số tiền đòi bồi thường thiệt hại tạm tính là: 3.314.284.733 đồng (02 ủy nhiệm chi ngày 22/6/2022) + 2.941.974.325 đồng (các ủy nhiệm chi ngày 20/6 và 21/6/2022) + 4.440.411.360 đồng (ủy nhiệm chi ngày 24/6/2022) = 10.696.670.418 đồng nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của Công ty ĐM là có cơ sở. Mặt khác, tại phần tuyên nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên không phù hợp với quy định tại Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP Không tuyên rõ ràng về trường hợp pháp luật có quy định khác là quy định cụ thể nào để phù hợp với tranh chấp kinh doanh thương mại quy định tại Luật Thương mại 2005, do đó cũng cần phải xem xét nội dung này cho phù hợp quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị hủy án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay các bên không tự hòa giải với nhau được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét nguyên đơn – Công ty Cổ phần ĐM khởi kiện yêu cầu bị đơn - Công ty Cổ phần tập đoàn C phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ 15.3, căn hộ 15.4 và căn hộ 19.1 Cao ốc BT, buộc C phải hoàn trả căn hộ 19.1 tầng 19 Cao ốc

BT mà C đang chiếm dụng trái pháp luật và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng. Do đó có cơ sở xác định Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hợp đồng mua bán căn hộ và Đòi lại tài sản*”. Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các pháp nhân và đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn - Công ty Cổ phần tập đoàn C có địa chỉ trụ sở làm việc tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 36 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định là hợp lệ, nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty LM, Công ty A5, Công ty ĐTV có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt Công ty LM, Công ty A5, Công ty ĐTV theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty ĐTD đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt Công ty ĐTD.

[4] *Xét kháng cáo của bị đơn- Công ty Cổ phần tập đoàn C , Hội đồng xét xử nhận thấy:*

Công ty Cổ phần tập đoàn C (Trước đây là Công ty TNHH Căn hộ BT A.A, Công ty Cổ phần đầu tư BT) là chủ đầu tư của Dự án Cao ốc BT Luxury Apartment tại địa chỉ số 172-174 đường K (số mới là 136-138 đường G), phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 31 tháng 01 năm 2007, ĐM và C ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA để ĐM là đơn vị hợp tác kinh doanh bao tiêu toàn bộ 100% sản phẩm căn hộ của dự án Cao ốc BT Luxury Apartment. C là chủ đầu tư có trách nhiệm tiến hành các thủ tục đầu tư, thực hiện dự án theo các điều khoản, điều kiện được thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 10 tháng 12 năm 2009, được sự chấp thuận của C , ĐTD và ĐM cùng ký Thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA ngày 31 tháng 01 năm 2007 cho ĐTD thay thế ĐM tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA và kể từ ngày Thỏa thuận này có hiệu lực tất cả các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08 sẽ chuyển từ ĐM sang cho bên nhận chuyển nhượng là ĐTD.

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 ĐTD và ĐM ký hợp đồng mua bán căn hộ số 06/HĐ-BAN/DTD-DMC để ĐTD bán cho ĐM 03 căn hộ số 15.C tầng 15, diện tích 117,5m<sup>2</sup>; căn hộ số 15.D tầng 15, diện tích 74,12m<sup>2</sup> và căn hộ Penthouse tầng 19, diện tích 200m<sup>2</sup>. Đến ngày 10 tháng 01 năm 2012, các bên ký phụ lục hợp đồng số 04 với nội dung điều chỉnh mã số căn hộ, giá bán, phương thức và lịch thanh toán của hợp đồng mua bán căn hộ ngày 31 tháng 12 năm 2009 như sau: Căn hộ số 15.C tầng 15, diện tích 115,5m<sup>2</sup> thành căn hộ số 15.3 tầng 15; căn hộ số 15.D tầng 15, diện tích

74,12m<sup>2</sup> thành căn hộ số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19, diện tích 200m<sup>2</sup> được đổi thành căn hộ 19.1.

Đến ngày 15 tháng 11 năm 2012, ĐM, Công ty ĐTD và C cùng ký Phụ lục hợp đồng số 06/2012/PL-BTL-ĐTD điều chỉnh hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHT hKD/DM-BTAA ngày 31 tháng 01 năm 2007, các bên cùng thống nhất xác định “*Theo quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 của Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD-ĐM-BTAA được ký kết ngày 10/12/2009 thì công ty Cổ phần đầu tư ĐTD với tư cách là Bên nhận chuyển nhượng đồng ý tiếp nhận tất cả quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty TNHH ĐM theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/ĐM-BTAA và các Phụ lục Hợp đồng đính kèm*”, đồng thời tại Điều 4 của phụ lục này các bên thỏa thuận: “*Sau khi hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ của dự án Cao ốc BTAA, Bên A (Công ty C) có trách nhiệm bàn giao trực tiếp giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ số: 1502, 1503, P4 cho Bên B (Công ty ĐM) (Bên B đã nhận chuyển nhượng 03 căn hộ của bên C (Công ty ĐTD) theo hợp đồng mua bán căn hộ 06/HĐ-BÁN/ĐTD ký ngày 31/12/2009 và bên B đã thanh toán đủ số tiền 3 căn hộ theo biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 31/12/2012; bên C đã bàn giao 3 căn hộ cho bên B cụ thể theo các biên bản bàn giao: căn hộ số P4 ngày 26/3/2013, căn hộ số 1503 ngày 19/10/2010, căn hộ số 1502 ngày 8/8/2011 và theo thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA được ký ngày 10/12/2009)*”.

Theo biên bản cản trừ công nợ ngày 30 tháng 01 năm 2013, các bên ký xác nhận ĐM đã thanh toán cho ĐTD đầy đủ giá trị của 03 căn hộ, phí quản lý 02 căn hộ 15.3, 15.4 tầng 15, phí bảo trì 03 căn hộ, tổng cộng là 31.265.897.322 đồng (tương đương 1.591.669,2 USD).

Ngày 19 tháng 10 năm 2010, các bên lập biên bản bàn giao căn hộ số 15.4 tầng 15; ngày 08 tháng 8 năm 2011 bàn giao căn hộ số 15.3 tầng 15; ngày 26 tháng 3 năm 2013 bàn giao căn hộ số 19.1 tầng 19. Sau khi nhận bàn giao căn hộ, ĐM đã đưa căn hộ số 15.3 và số 15.4 vào sử dụng, riêng căn hộ số 19.1 C chiếm giữ và cũng không tiến hành làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở đối với 3 căn hộ mà ĐM đã mua như cam kết gây thiệt hại nên nguyên đơn khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét kháng cáo của Công ty C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định không đúng bản chất quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự trong vụ án. C không phải là Bị đơn mà chỉ là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy: C là chủ đầu tư dự án Cao ốc BT Luxury Apartment, có trách nhiệm tiến hành các thủ tục đầu tư và thực hiện nghĩa vụ bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ cho ĐM theo cam kết các bên đã ký. C đang trực tiếp chiếm dụng căn hộ số 19.1 Penthouse thuộc quyền sở hữu của ĐM. Do đó, ĐM khởi kiện yêu cầu C phải bàn giao cho ĐM giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ 15.3, căn hộ 15.4 và căn hộ 19.1 Cao ốc Bên Thành, buộc C phải hoàn trả căn hộ 19.1 và bồi thường thiệt hại cho ĐM là đúng đối tượng Bị đơn trong vụ án. Do đó việc tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là Công ty Cổ phần tập đoàn C là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 68

Bộ luật Tố tụng Dân sự “*Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện...để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm*”.

[6] Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 06/HĐ-BAN/DTĐ-DMC ngày 31/12/2009, Phụ lục Hợp đồng số 04 ngày 10/01/2012, Phụ lục hợp đồng số: 06/2012/PL-BTL-ĐTĐ ngày 15 tháng 11 năm 2012 điều chỉnh hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA ngày 31 tháng 01 năm 2007, Biên bản căn trừ công nợ ngày 31/01/2013, Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 9/8/2018 và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thì có cơ sở để xác định ĐM đã mua ba căn hộ số 15.3 tầng 15, căn hộ số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BTLuxury Apartment, tại địa chỉ số 136-138 đường G (số cũ là 172-174 đường K), phường H, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh và “*ĐM đã thanh toán đủ số tiền Tổng giá trị hợp đồng của 03 căn hộ, phí quản lý của 02 căn hộ 15.3, số 15.4 tầng 15 và phí bảo trì của 03 căn hộ là 31.209.166.213 đồng*” và đã làm thủ tục nhận bàn giao ba căn hộ nêu trên từ công ty ĐTĐ theo các biên bản bàn giao căn hộ ngày 19/10/2010 bàn giao căn hộ 15.3 tầng 15, ngày 8/8/2011 bàn giao căn hộ 15.4 tầng 15 và ngày 26/3/2013 nhận bàn giao căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 (số cũ là P4) như lời xác nhận của các bên.

Sau khi nhận bàn giao căn hộ, nguyên đơn đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu bị đơn phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu ba căn hộ đã mua theo như cam kết của bị đơn tại Điều 4 của Phụ lục hợp đồng số 06/2012 ngày 15/11/2012 và theo qui định của pháp luật nhưng C tuy xác định đã nhận đủ tiền mua ba căn hộ trên nhưng không tiến hành các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ cho ĐM với lý do ĐM còn nợ Công ty C tiền phí quản lý, phí bảo trì của 80 căn hộ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA ngày 31 tháng 01 năm 2007 với số tiền là 19.000.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc công khai chứng cứ và Hòa giải ngày 21/6/2018 (Bút lục số 794-795) và tại Biên bản làm việc ngày 15/3/2022 (Bút lục 849) Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho người đại diện hợp pháp của C rõ nếu bị đơn có yêu cầu phản tố phải làm đơn và đóng tiền tạm ứng án phí theo qui định mới được tòa xem xét nhưng tại phiên tòa phúc thẩm C xác định không làm đơn yêu cầu phản tố và cũng không đóng tiền án phí phản tố. Tại tòa bị đơn cho rằng do ĐM còn nợ tiền phí quản lý theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh nên bị đơn chưa tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ĐM, nhưng ngoài lời trình bày bị đơn cũng không xác định được số tiền 19.000.000.000 đồng ĐM nợ phí quản lý, phí bảo trì là của căn hộ nào trong 80 căn hộ thuộc dự án Cao ốc BT Luxury Apartment và cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để xác định ĐM còn nợ tiền phí quản lý trong hợp đồng hợp tác kinh doanh.

[7] Nhận thấy theo qui định tại Điều 16 Nghị định số 71/2006/NĐ-CP ngày 23/06/2010 thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm “*Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp nhà ở được xây dựng để bán và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho bên mua trong thời gian tối đa là 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua, trừ trường hợp bên mua tự nguyện làm thủ tục để nghị cấp giấy chứng nhận*”, Tại Khoản 4 Điều 36 Luật Nhà ở năm 2005 cũng quy

định chủ đầu tư “*Phải làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua và bàn giao cho người mua nhà ở các hồ sơ liên quan đến nhà ở đó*”. Đồng thời C với tư cách là chủ đầu tư cũng đã xác nhận ĐM “*đã thanh toán đủ số tiền mua ba căn hộ theo biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 31/12/2012*”, đã nhận đủ hồ sơ đề nghị cấp chủ quyền và cam kết bàn giao trực tiếp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đối với ba căn hộ nêu trên như thể hiện tại Điều 4 của Phụ lục hợp đồng số 06/2012/PL-BTL-ĐTĐ ngày 15/11/2012, bị đơn cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh ĐM còn nợ tiền của Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa thanh toán, cũng chính trong phụ lục hợp đồng số 06/2012 các bên cũng đều xác nhận “*kể từ ngày 10/12/2009 thì ĐTD sẽ là bên tiếp nhận và chịu trách nhiệm đối với tất cả các quyền và nghĩa vụ của ĐM đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08*”. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ĐM về việc Công nhận ba căn hộ: căn hộ số 15.3 tầng 15, căn hộ số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BT Luxury Apartment, tại địa chỉ 172-174 đường K, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ĐM và buộc C phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ số 15.3 tầng 15, căn hộ số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BT Luxury Apartment, tại số 172-174 đường K, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ĐM là phù hợp với ý chí thỏa thuận của các bên và phù hợp với qui định tại Điều 121, Điều 122, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, 454 Bộ luật Dân sự; Điều 36, Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật Nhà ở.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo cho rằng do ĐM còn nợ tiền phí quản lý của 80 căn hộ dự án Cao ốc BT Luxury Apartment theo hợp đồng Hợp tác kinh doanh nên C không tiến hành thủ tục cấp giấy chủ quyền cho 3 căn hộ đã bán cho ĐM và không đồng ý giao căn hộ 19.1 cho ĐM. C thừa nhận không thông báo cho ĐM về việc sử dụng và sửa chữa xây dựng căn hộ 19.1 nhưng đã tự ý đầu tư sửa chữa căn hộ số 19.1 Penthouse với số tiền 20.000.000.000 đồng để sử dụng. C cũng xác nhận đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích về quyền làm đơn phản tố nhưng bị đơn xác định đến nay vẫn không làm đơn phản tố và cũng không đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố cho yêu cầu đòi số tiền đã bỏ ra sửa chữa, đầu tư nâng cấp căn hộ số 19.1 thuộc quyền sở hữu của ĐM. Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 83/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11/12/2017 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” và “*Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định*”, buộc C đình chỉ thi công, xây dựng sửa chữa căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 nhưng C vẫn tiến hành sửa chữa đưa vào sử dụng là trái pháp luật. Đồng thời ngày 25 tháng 5 năm 2021 và ngày 07 tháng 12 năm 2021 Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng căn hộ 19.1 Penthouse là đối tượng tranh chấp trong vụ án để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án nhưng C không hợp tác nên Tòa án không thể tiến hành xem xét thẩm định để ghi nhận hiện trạng thực tế của căn hộ 19.1. Do C không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ĐM đã đồng ý giao cho C căn hộ trên nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc C phải trả cho ĐM căn hộ số 19.1 Penthouse

tầng 19 là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn cho rằng đã bỏ ra 20 tỷ để xây dựng lại căn hộ 19.1 Penthouse, nhưng tiếp tục xác định không cung cấp tài liệu, hóa đơn chứng từ chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ và cũng không thực hiện thủ tục yêu cầu phản tố theo qui định tại Điều 200 và Điều 202 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xác định hiện trạng thực tế căn hộ 19.1 như lời trình bày của bị đơn. Tại tòa bị đơn cũng xác nhận là ĐM là chủ sở hữu căn hộ 19.1 và Công ty ĐTD đã ký Biên bản bàn giao căn hộ 19.1 cho ĐM trên giấy tờ từ ngày 26/3/2013 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải giao trả lại ngay căn hộ 19.1 cho ĐM khi bản án có hiệu lực pháp luật là đúng qui định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đồng thuận yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phương pháp tiến hành giao nhận căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BT Luxury Apartment cho ĐM theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án. Trường hợp hiện trạng căn hộ không đúng với biên bản bàn giao căn hộ ngày 26 tháng 3 năm 2013 giữa ĐM và Công ty ĐTD, nếu có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện theo đúng quy định của pháp luật trong một vụ án khác để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của đương sự. Xét thấy việc thỏa thuận phương pháp giao trả căn hộ 19.1 theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án là tự nguyện không trái pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng các bên, phù hợp với các điều kiện cần thiết tại giai đoạn thi hành án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng việc Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn để nguyên đơn bồi thường lại cho ba Công ty A5, Công ty LM và Công ty ĐTV hơn 10,6 tỷ mà chưa thẩm định, đánh giá, trưng cầu giám định các cơ quan chức năng về giá trị xác thực của các yêu cầu và chứng từ thanh toán, kê khai thuế theo quy định của pháp luật là không đúng với thỏa thuận của các bên tại Điều 9.5 của Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08.

Hội đồng xét xử nhận thấy: khoản 9.5 Điều 9 của Hợp đồng số 08 quy định: *“Bên A (tức là Công ty ĐM và nay là Công ty ĐTD kế thừa quyền, nghĩa vụ của ĐM) tự chịu trách nhiệm với khách hàng và các bên thứ 3 liên quan đến các hợp đồng hay thỏa thuận mà bên A tham gia ký kết liên quan đến việc bán, cho thuê, hợp tác hay nói chung là khai thác thương mại các sản phẩm bao tiêu (thuộc khu căn hộ) theo HĐHTKD”*. Tuy nhiên, sau ngày ký Hợp đồng số 08, ngày 15/11/2012 giữa ĐM, Công ty ĐTD và C ký Phụ lục hợp đồng số 06 (là phần không tách rời của Hợp đồng số 08) trong đó Điều 4 đã thỏa thuận nghĩa vụ của C trong việc làm thủ tục để ĐM được bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ số 15.3, 15.4, 19.1 .

Như đã phân tích ở mục [6] mục [7] và mục [8] nêu trên, bị đơn là chủ đầu tư của dự án Cao ốc BTLuxury Apartment có trách nhiệm phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với ba căn hộ cho người mua là ĐM theo như thỏa thuận của các bên tại Phụ lục hợp đồng số 06/PL-HĐHTKD ngày 15 tháng 11 năm 2012 nhưng bị đơn không thực hiện.

Việc C không làm thủ tục để ĐM được bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu 03 căn hộ làm cho ĐM vi phạm nghĩa vụ với 03 Công ty A5, Công ty LM, Công ty ĐTV theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 02/HĐMB 2014, số 03/HĐMB 2014 cùng ngày 20/9/2014 và số 05/HĐMB 2014 ngày 12/10/2014.

- Căn cứ Văn bản số 8455/VPĐK-ĐK ngày 04/10/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì ngày



24/10/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký cấp 81 GCN QSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất đối với 80 căn hộ và 01 khu văn phòng cho Chủ đầu tư là Công ty BT (hiện nay là Công ty C ) và đến ngày 02/7/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường có Quyết định số 712/QĐ-TNMT-VPĐK về việc thu hồi 30/81 giấy chứng nhận này. Tại Điều 1 của Quyết định số 712 ghi rõ lý do thu hồi 30 GCN là do: *Theo yêu cầu tại Công văn số 60/CV-BTL ngày 16/6/2014 của Công ty CP Đầu tư BT (tức Công ty C )*, trong Danh sách ban hành kèm theo trong 30 căn hộ có 03 căn 15.3, 15.4, 19.1 thuộc quyền sở hữu của ĐM mà theo thỏa thuận C có trách nhiệm phải trực tiếp bàn giao cho ĐM.

- Điều 302 Luật Thương mại 2005 qui định: *“Bồi thường thiệt hại là việc bên vi phạm bồi thường những tổn thất do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra cho bên bị vi phạm. Giá trị bồi thường thiệt hại bao gồm giá trị tổn thất thực tế, trực tiếp mà bên bị vi phạm phải chịu do bên vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm”*.

Sau khi nhận bàn giao căn hộ 15.3, 15.4, 19.1 từ Công ty ĐTD, với vai trò là Chủ sở hữu, ĐM có quyền ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty A5, Công ty LM và Công ty ĐTV. Tuy nhiên, C cố tình không tiến hành thủ tục để ĐM được bàn giao 03 Giấy chứng nhận dẫn đến quá thời hạn theo thỏa thuận tại 03 Hợp đồng mua bán nên các Công ty trên mới có Văn bản yêu cầu bồi thường và ĐM đã phải bồi thường theo Hợp đồng tổng cộng số tiền đòi bồi thường thiệt hại tạm tính là: 3.314.284.733 đồng (02 ủy nhiệm chi ngày 22/6/2022) + 2.941.974.325 đồng (các ủy nhiệm chi ngày 20/6 và 21/6/2022) + 4.440.411.360 đồng (ủy nhiệm chi ngày 24/6/2022).

Tại văn bản số 9017/VPĐK-ĐK ngày 23/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh xác định sau khi kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ dự án Cao ốc văn phòng và căn hộ BTAA tại số 172-174 K do công ty CP Đầu tư BT làm chủ đầu tư và xác định *“Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua căn hộ tại dự án”*. Tại công văn số 8455/VPĐK-ĐK ngày 4/10/2022 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin về dự án Cao ốc BTLuxury Apartment, tại địa chỉ số 136-138 đường G (số cũ là 172-174 đường K), phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh xác định *“ngày 24/10/2012 Sở tài nguyên và môi trường ký cấp 81 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 80 căn hộ và 01 khu văn phòng cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư BT”* như vậy chứng tỏ người mua căn hộ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nếu chủ đầu tư làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua theo qui định tại Điều 36 Luật Nhà ở. Mặc dù ĐM đã nhiều lần làm công văn yêu cầu phải bàn giao giấy chứng nhận nhưng bị đơn không thực hiện đồng thời còn chiếm dụng căn hộ số 19.1 không giao cho ĐM sử dụng làm thiệt hại cho nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án ĐM đã cung cấp các chứng cứ là các Hợp đồng mua bán, thể hiện số tiền thanh toán căn hộ, Các Ủy nhiệm chi, Hóa đơn, các Báo cáo tài chính của ĐM, Công ty A5, Công ty LM và Công ty ĐTV gửi tổng cục thuế đính kèm Thông báo về việc chấp nhận nộp hồ sơ khai thuế điện tử của Tổng cục Thuế xác nhận Hồ sơ khai thuế của ĐM, các chứng từ chứng minh đã bị thiệt hại và các văn bản của Công

ty A5 xác nhận đã nhận được tiền của ĐM bồi thường do chậm bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 15.4 tầng 15 với số tiền là 3.314.284.733 đồng (đính kèm Giấy báo có ngày 22/6/2022). Đồng thời, theo văn bản số 20-22/CV-LM ngày 09 tháng 8 năm 2022 và văn bản số 16-22/CV-LM ngày 10 tháng 5 năm 2022, Công ty LM cũng thừa nhận đã nhận được số tiền ĐM bồi thường là 2.941.974.325 đồng. Tại văn bản số: 18/ĐTV ngày 01 tháng 8 năm 2022 và văn bản số: 18/ĐTV ngày 27 tháng 6 năm 2022, Công ty ĐTV xác nhận đã nhận được số tiền bồi thường trên số tiền mua căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 là 4.440.411.360 đồng, Các công ty cũng nộp các Hóa đơn tài chính, Ủy nhiệm chi và Báo cáo tài chính của công ty đã nộp tại Tổng cục thuế để chứng minh đã nhận được số tiền bồi thường nêu trên từ ĐM và số tiền bồi thường trên đã được các công ty hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tại bản cân đối số phát sinh của Báo cáo tài chính năm 2022 do đó Tòa án cấp sơ thẩm Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ĐM buộc C bồi thường thiệt hại cho ĐM số tiền 10.696.670.418đ (mười tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm mười tám đồng) là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của các bên và phù hợp với qui định tại Điều 302, Điều 303 và Điều 304 Luật Thương mại và khoản 1, khoản 2 Điều 307 BLDS 2005.

[10] Xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên : *“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”* là không chính xác. Đây là vụ án kinh doanh thương mại thì cần áp dụng Điều 306 Luật Thương mại về lãi suất chậm thanh toán giai đoạn thi hành án phải là theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả nên cần thiết phải điều chỉnh lại cho đúng theo hướng dẫn tại Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[11] Do không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần tập đoàn C nên người kháng cáo phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tại phiên tòa hôm nay quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.  
Vì các lẽ trên.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH**

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần tập đoàn C .

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 147, Khoản 1 Điều 148 , Điều 155, Điều 156, Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 164, Điều 255, Điều 256, Điều 169, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454, khoản 2 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ khoản 4 Điều 36, Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;
- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 62 Luật Xây dựng năm 2003;
- Căn cứ Điều 21, Điều 23 Luật Đầu tư năm 2005;
- Căn cứ Điều 7, Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2005;
- Căn cứ khoản 2 Điều 302, Điều 303, Điều 304 và Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;
- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;
- Căn cứ Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

***Tuyên xử:***

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần ĐM buộc Công ty Cổ phần tập đoàn C phải giao trả toàn bộ căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BT Luxury Apartment, tại địa chỉ số 136-138 đường G (số cũ là 172-174 đường K), phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng thực tế ghi nhận tại thời điểm thi hành án cho Công ty Cổ phần ĐM.

2- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần ĐM buộc Công ty Cổ phần tập đoàn C phải tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu ba (3) căn hộ: căn hộ số 15.3 tầng 15, căn hộ số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 của Cao ốc BT Luxury Apartment, tại địa chỉ số 136-138 đường G (số cũ là 172-174 đường K), phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần ĐM là chủ sở hữu. Trường hợp Công ty Cổ phần tập đoàn C không thực hiện thì Công ty Cổ phần ĐM được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính cần thiết theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 03 căn hộ số 15.3 tầng 15, căn hộ số 15.4 tầng 15 và căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19 Cao ốc BTLuxury Apartment, tại địa chỉ số 136-138 đường G (số cũ là 172-174 đường K), phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3- Buộc Công ty Cổ phần tập đoàn C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần ĐM với số tiền là 10.696.670.418 đồng (Mười tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi nghìn bốn trăm mười tám đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

4- Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số:

81/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 12 năm 2017; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 82/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 12 năm 2017; Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 86/2017/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận 1 để bảo đảm thi hành án.

5- Về chi phí tố tụng: Ghi nhận Công ty Cổ phần ĐM tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với căn hộ số 19.1 Penthouse tầng 19, Cao ốc BTLuxury Apartment, tại địa chỉ số 136-138 đường G (số cũ là 172-174 đường K), phường G, Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần ĐM đã nộp đủ.

#### **6- Về án phí:**

6.1. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 118.696.670 đồng (một trăm mười tám triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm bảy mươi đồng), Công ty Cổ phần tập đoàn C phải chịu.

- Công ty Cổ phần ĐM không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần ĐM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.924.842 đồng (hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, tám trăm bốn mươi hai đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0019014 ngày 13 tháng 01 năm 2017 và số tiền 58.617.234 đồng (năm mươi tám triệu, sáu trăm mười bảy nghìn, hai trăm ba mươi bốn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005603 ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2 Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) Công ty Cổ phần tập đoàn C phải chịu. Được cân trừ vào số tiền 2.000.000 đồng Công ty Cổ phần tập đoàn C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004860 ngày 01 tháng 11 năm 2022.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Nguyễn Thu Chinh**

