

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: 1038/2024/DS-PT

Ngày: 17/12/2024

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Vũ Thị Thu Hương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 847/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DSST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5885/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17572/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Cẩm L**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 218F/17 L2 đường Tr, Phường X, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông **Biện Minh M**, sinh năm 1991 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 94 đường số 3B, Khu dân cư C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Và/hoặc: Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Lưu V, huyện Th, tỉnh H.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 005470, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2023 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Việt Cường, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2/ Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th

Trụ sở chính: Căn hộ số 1B, Tầng 1, Lô A, số 114 đường A, Phường D, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Chu Thị L**, sinh năm 1998 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 286 đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 08/UQ-TB ngày 29/5/2024 của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th)

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M

Trụ sở chính: Số 907 đường P, Phường F, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1976 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 907 đường P, Phường D, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 317/GUQ-DVCI ngày 03/5/2024 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M)

4/ Người kháng cáo: Bà Chu Thị L là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Cẩm L có ông Biện Minh M là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Huỳnh Cẩm L với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th (sau đây gọi tắt là “Công ty Th”) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số B-11-4/HĐMB/ANSINH tại dự án Chung cư cao tầng A có tên thương mại là A. Căn hộ nguyên đơn mua của Công ty Th là căn hộ số B-11-4 tại tầng 11 thuộc Chung cư cao tầng A, Phường D, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích sử dụng 58,88m², với giá bán căn hộ là 1.409.439.300 đồng, việc thanh toán tiền mua căn hộ sẽ theo tiến độ xây dựng công trình, thời hạn bàn giao căn hộ vào Quý IV năm 2018. Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty Th số tiền tổng cộng là 281.890.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn ký hợp đồng và thanh toán tiền cho Công ty Th thì tiến độ xây dựng của dự án bị vướng mắc, chậm trễ, không theo đúng như tiến độ đã cam kết trong hợp đồng. Do đó, ngày 28/7/2018 và ngày 05/01/2019, giữa Công ty Th và đại diện cư dân dự án Chung cư cao tầng A đã

lập Biên bản họp cư dân dự án AsaLight (được gửi đến toàn thể cư dân dự án) với nội dung thống nhất việc cam kết hỗ trợ đối với những khách hàng đồng hành với Công ty Th sau ngày 31/12/2018 như sau:

- Công ty Th hỗ trợ số tiền 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán trước đây nhưng không quá 30% trên tổng số tiền của hợp đồng.

- Thời gian tính tiền hỗ trợ từ ngày 01/01/2019 cho đến khi giao nhà. Thanh toán theo từng đợt 06 tháng/lần (thanh toán vào tháng 6 và tháng 12). Công ty Th cam kết thời gian giao nhà không quá tháng 6 năm 2020.

Vì vẫn tin tưởng vào Công ty Th nên nguyên đơn chọn phương án tiếp tục đồng hành với Công ty Th. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, đã qua rất lâu thời gian Công ty Th cam kết giao nhà cho nguyên đơn, và số tiền hỗ trợ trên nguyên đơn cũng chưa lần nào được nhận. Đã nhiều lần nguyên đơn liên hệ, làm việc chung nhưng Công ty Th vẫn chưa có nhà để giao như các thoả thuận, cam kết với nguyên đơn trước đó.

Theo thoả thuận tại Điều 8 của Hợp đồng đã ký kết, ngày bàn giao thực tế thoả thuận là Quý IV/2018, tức ngày 31/12/2018, nên ngày tính trễ hạn bắt đầu từ ngày 16/01/2019 đến nay. Việc bàn giao căn hộ chậm trễ hoàn toàn do lỗi của Công ty Th.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Th thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền sau:

- Tiền gốc Công ty Th đã nhận theo Hợp đồng mua bán căn hộ số B-11-4/HĐMB/ANSINH là 281.890.000 đồng.

- Tiền phạt vi phạm 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 20/10/2023 = $0.05\% \times \text{số tiền đã thanh toán} \times \text{số ngày trễ hạn} = 0.05\% \times 281.890.000đ \times 1.738 \text{ ngày} = 244.962.410 \text{ đồng}$.

- Tiền Công ty Th hỗ trợ theo cam kết 6%/năm trên tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán, tính từ năm 2019 đến năm 2023 là 05 năm, tương đương $6\%/năm \times 5 \text{ năm} \times \text{số tiền đã thanh toán} = 30\% \times 281.890.000 \text{ đồng} = 84.567.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu Công ty Th thanh toán tạm tính đến ngày 20/10/2023 là 611.419.410 đồng. Đề nghị thanh toán các khoản tiền trên một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn xác định việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền đều thực hiện với bị đơn, không liên quan đến Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận M. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán, không yêu cầu bên nào khác cùng liên đới.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng là 244.962.410 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số B-11-4/HĐMB/ANSINH giữa ông Huỳnh Cẩm L và Công ty Th vô hiệu;

- Buộc Công ty Th phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền sau: Tiền gốc Công ty Th đã nhận của nguyên đơn theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A-11-4/HĐMB/ANSINH là 281.890.000 đồng; Tiền Công ty Th cam kết hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán theo Biên bản họp cư dân ngày 27/8/2018, ngày 05/01/2019. Căn cứ Biên bản cam kết tiếp tục thực hiện hợp đồng xây dựng số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019, Công ty Th tính ngày hỗ trợ bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2018, có thể muộn hơn 06 tháng, tức là ngày 01/6/2019. Như vậy tiền hỗ trợ tạm tính từ ngày 01/6/2019 đến ngày 03/7/2024, tương đương 05 năm 01 tháng = 6% năm x 05 năm 01 tháng x 281.890.000 đồng = 85.976.450 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu Công ty Th thanh toán tạm tính đến ngày 03/7/2024 là 367.866.450 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn xác định số tiền nguyên đơn dùng để thanh toán cho Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Th là tài sản riêng của nguyên đơn. Vợ của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Th Nga không liên quan và không có ý kiến, yêu cầu gì.

Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th có bà Chu Thị L là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Công ty Th xác nhận có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B-11-4/HĐMB/ANSINH với ông Huỳnh Cẩm L. Công ty Th đã thu của ông L số tiền 281.890.000 đồng. Do khách quan nên Công ty chưa hoàn thành việc xây dựng công trình để bàn giao căn hộ cho khách hàng và Công ty cũng đang nỗ lực giải quyết để sớm đưa dự án được xây dựng trở lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Cẩm L, Công ty Th có ý kiến như sau:

- Đồng ý tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số B-11-4/HĐMB/ANSINH ký giữa ông Huỳnh Cẩm L và Công ty Th vô hiệu.

- Công ty Th đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc đã thu là 281.890.000 đồng;

- Đối với tiền cam kết hỗ trợ theo cam kết 6%/năm: Vì hiện nay tình hình tài chính Công ty Th gặp nhiều khó khăn nên Công ty chỉ có khả năng hỗ trợ nguyên đơn 50% trên tổng số tiền hỗ trợ theo yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M có ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Huỳnh Cẩm L và Công ty Th là tranh chấp giữa hai bên với nhau, không liên quan đến Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận M. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận M không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Toà án nhân dân Quận M giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DSST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Cẩm L.

Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư cao tầng A (tên thương mại: AsaLight) số B-11-4/HĐMB/ANSINH và phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết giữa ông Huỳnh Cẩm L và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Cẩm L tổng cộng số tiền là 367.866.450 (Ba trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm năm mươi) đồng. Trong đó, số tiền Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th đã nhận của ông Huỳnh Cẩm L là 281.890.000 đồng, số tiền Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th cam kết hỗ trợ là 85.976.450 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Cẩm L đối với việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là tiền phạt vi phạm (tiền lãi phạt) do chậm bàn giao căn hộ là 244.962.410 đồng.

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

Ngày 05/9/2024, bà Chu Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Cẩm L có ông Biện Minh M là người đại diện theo ủy quyền; Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th có bà Chu Thị L là người đại diện theo ủy quyền; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M có ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 28/8/2024, Tòa án nhân dân Quận M tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2024/DSST. Ngày 05/9/2024, bà Chu Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Huỳnh Cẩm L có ông Biện Minh M là người đại diện theo ủy quyền; Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th có bà Chu Thị L là người đại diện theo ủy quyền; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M có ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét Hợp đồng mua bán căn hộ số B-11-4/HĐMB/ANSINH ngày 28/12/2016 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th với ông Huỳnh Cẩm L:

Ngày 28/12/2016, ông Huỳnh Cẩm L và Công ty Th có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số B-11-4/HĐMB/ANSINH tại dự án Chung cư cao tầng A có tên thương mại là AsaLight, Phường D, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng 58.88m², với giá bán là 1.409.439.300 đồng, việc thanh toán tiền mua căn hộ sẽ theo tiến độ xây dựng công trình, thời gian bàn giao căn hộ vào Quý IV năm 2018. Nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty Th số tiền tổng cộng là 281.890.000 đồng. Hiện nay Công ty Th vẫn chưa giao nhà cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân Quận M đã có Công văn số 474/UBND-ĐT ngày 02/3/2020 về việc tình hình thực hiện dự án chung cư A tại Phường D, Quận M thể hiện: Công ty Th không phải chủ đầu tư, đơn vị hợp tác đầu tư được cơ quan có thẩm quyền công nhận mà ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư A theo hình thức thương mại là không đúng quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Đồng thời tại Công văn số 887/UBND-ĐT ngày 01/4/2019 của Ủy ban nhân dân Quận M gửi Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M và Công ty Th thể hiện: Ủy ban nhân dân Quận M xác định Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M là chủ đầu tư dự án Chung cư A, Phường D, Quận M và Công ty Th đã kinh doanh bất động sản này là không đảm bảo đầy đủ các điều kiện hoặc không được phép đưa vào kinh doanh theo quy định.

Như vậy, Công ty Th không phải chủ đầu tư dự án nhưng đã tự ý bán căn hộ và thu tiền của nguyên đơn là vi phạm điều cấm của luật quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014 về quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Huỳnh Cẩm L và Công ty Th thuộc dự án Chung cư A, Phường D, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số B-11-4/HĐMB/ANSINH ngày 28/12/2016 và Phụ lục hợp đồng kèm theo vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa cấp sơ thẩm buộc Công ty Th có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 281.890.000 đồng và ghi nhận việc nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền hỗ trợ là 6%/năm trên số tiền đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng, tạm tính từ năm 2019 đến năm 2024 là 85.976.450 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Biên bản họp cư dân ngày 27/8/2018, ngày 05/01/2019 và Công văn số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019, Công ty Th cam kết nếu khách hàng đồng hành với Th sau 31/12/2018 thì Công ty Th hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng giá trị hợp đồng. Thời gian hỗ trợ thanh toán bắt đầu từ ngày bàn giao căn hộ ghi trong hợp đồng mua bán nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ trên Hợp đồng.

Xét, đây là những chủ trương, thoả thuận cam kết mà Công ty Th thông báo cho các khách hàng nhằm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên. Việc thoả thuận nay là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên được ghi nhận và phải thực hiện. Như vậy, Biên bản họp cư dân ngày 27/8/2018 và Biên bản họp cư dân ngày 05/01/2019 không phải phụ lục hợp đồng. Việc bị đơn kháng cáo cho rằng thoả thuận trong các biên bản họp cư dân cũng bị vô hiệu theo Hợp đồng mua bán căn hộ là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Chu Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Cẩm L.

Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư cao tầng A (tên thương mại: AsaLight) số B-11-4/HĐMB/ANSINH và phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết giữa ông Huỳnh Cẩm L và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Th vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Th có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Cẩm L tổng cộng số tiền là 367.866.450 (Ba trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm năm mươi) đồng. Trong đó, số tiền Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Th đã nhận của ông Huỳnh Cẩm L là 281.890.000 đồng, số tiền Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Th cam kết hỗ trợ là 85.976.450 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Cẩm L đối với việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là tiền phạt vi phạm (tiền lãi phạt) do chậm bàn giao căn hộ là 244.962.410 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 18.393.323 (Mười tám triệu, ba trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm hai mươi ba) đồng. Tổng cộng là 18.693.323 (Mười tám triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm hai mươi ba) đồng.

Hoàn lại cho ông Huỳnh Cẩm L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.228.388 (Mười bốn triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm tám mươi tám) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0036574 ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0030382 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận M;
- TAND Quận M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

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

Nguyễn Thị Huyền

