

**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: 349/2022/DS-PT

Ngày 30-6-2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ hình thành trong tương lai”

**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 Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung;

Ông Nguyễn Đình Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/6/2022, 24/6/2022 và 30/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân
dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
97/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ hình thành trong tương lai”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Toà
án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1618/2022/QĐPT-DS ngày
28/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 5727/2022/QĐ-PT ngày 18/5/2022 và
Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7871/2022/QĐPT-DS ngày 10/6/2022 của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Bất động sản L (L Land)

Địa chỉ trụ sở chính: số 124 phố K, phường K1, quận H, Thành phố Hà
Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T, sinh năm 1972, Chức
danh: Tổng giám đốc. (Có mặt tại phiên tòa)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Đ - Luật sư của Công ty Luật TNHH B.C.M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông M

Địa chỉ trụ sở: Ấp X, xã T1, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam K3, chức danh: Tổng giám đốc (Có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Cẩm C - Luật sư của Văn phòng Luật sư T.C.C thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (nay là Công ty Cổ phần P.M.T.V)

Địa chỉ trụ sở chính: Số 81 D, quận H1, thành phố Đà Nẵng.

Văn phòng đại diện: Số 83/16 N, phường T2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá T3, chức danh: Tổng giám đốc. (Có mặt tại phiên tòa)

3.2. Ngân hàng TMCP S.G.T.T

Địa chỉ trụ sở chính: số 266-268 đường N1, Phường Y, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D1, chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Phạm Hồng Đ1 (Giấy ủy quyền số 1156/2022/GUQ-PL ngày 12/5/2022)

(Ông Phạm Hồng Đ1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Bất động sản L (L Land)

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Công ty Cổ phần Bất động sản L trình bày:*

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông M và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (nay là Công ty Cổ phần P.M.T.V) với nội dung:

1. Bên B được quyền thay mặt bên A điều hành và giám sát các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của hai dự án T.Đ.T và dự án N.O do bên A là chủ đầu tư trực tiếp.

2. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi ủy quyền nêu trên.

Thù lao ủy quyền không có, thời hạn ủy quyền là 05 (năm) năm kể từ ngày được phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng hết hiệu lực theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 594 Bộ luật dân sự.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền nêu trên, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (nay là Công ty Cổ phần P.M.T.V) đã ký 294 hợp đồng với khách hàng để bán 347 căn hộ thuộc dự án Khu căn hộ L.S.B tọa lạc tại số 348 T.Đ.T, phường T2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, có Hợp đồng ngày 11/9/2012 về việc mua 31 căn hộ.

Công ty Cổ phần Bất động sản L là một trong 294 khách hàng ký hợp đồng mua 31 căn hộ trong dự án. Giá bán căn hộ là 12.500.000 đồng/m² (chưa VAT), tổng giá trị là 25 tỷ đồng; Phương thức thanh toán bằng toàn bộ tiền vốn góp còn lại của việc hợp tác dự án P.L.B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo thỏa thuận thanh lý hợp đồng ngày 30/9/2012; Thời hạn bàn giao căn hộ vào quý III năm 2013, sau 04 tháng mà bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ thì thời gian gia hạn cụ thể do bên A thông báo bằng văn bản, đồng thời chịu xử lý theo quy định của pháp luật trong hợp đồng.

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông M và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (nay là Công ty Cổ phần P.M.T.V) và Hợp đồng số Q ngày 11/9/2012 giữa Công ty Bất động sản L và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (nay là Công ty Cổ phần P.M.T.V) nêu trên.

Nay nguyên đơn Công ty Cổ phần Bất động sản L yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông M bàn giao 31 căn hộ nêu trên cho nguyên đơn.

** Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông M trình bày:*

- Dự án “M – L.S.B, T.Đ.T, Tân Phú” số 348 T.Đ.T, phường T2, quận P, TPHCM là dự án do Công ty M là chủ đầu tư được phê duyệt theo quyết định số

107/QĐ-SXD-PTN ngày 28/07/2009 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ thu nhập thấp và tái định cư T.Đ.T – M.

- Ngày 27/07/2009 Công ty M ký Hợp đồng với Công ty Cổ phần L.S (tên mới: Công ty Cổ phần P.M.T.V) và giao dự án cho Công ty này triển khai thực hiện theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT với nguyên tắc : Công ty P.M.T.V được thay mặt tổ chức, triển khai việc kinh doanh nhưng số tiền thu được do việc bán các căn hộ phải nộp vào tài khoản Công ty M để trả lãi cho Ngân hàng, điều này có nghĩa Công ty Phú Mỹ Trung khi bán căn hộ cho khách hàng phải thu tiền mua căn hộ của khách hàng và nộp về cho Công ty M.

- Tháng 4/2013, nhận thấy Công ty P.M.T.V trực tiếp điều hành, quản lý thực hiện dự án bộc lộ hạn chế về năng lực, không rõ ràng về thu chi tài chính và khả năng không đáp ứng nhu cầu hoàn thiện dự án có thể dẫn đến các vấn đề pháp lý phát sinh. Công ty L.S tạm ngưng thi công dự án kéo dài ảnh hưởng đến việc hợp tác do vậy Công ty M chính thức đề nghị Công ty P.M.T.V bàn giao nguyên trạng dự án để Công ty M tiếp tục quản lý, điều hành, tìm kiếm hướng giải quyết, triển khai thi công xây dựng hoàn thiện dự án, bàn giao căn hộ.

- Ngày 30/5/2013, Công ty P.M.T.V và Công ty M ký biên bản bàn giao điều hành nguyên trạng dự án. Các nội dung, số liệu trong biên bản bàn giao chỉ có giá trị khi Công ty L.S chuyển giao số liệu, hồ sơ đã được kiểm toán đầy đủ. Trước và sau khi nhận lại dự án, công ty đã nhiều lần làm việc với Công ty L.S yêu cầu cung cấp các hồ sơ liên quan đến đầu tư xây dựng dự án như: hợp đồng thi công xây dựng, các hóa đơn chứng từ nhà thầu, hồ sơ quyết toán, nghiệm thu công trình..., hợp đồng mua bán với khách hàng, hóa đơn, chứng từ, các lần giao dịch chuyển nhượng ... để Công ty M đề nghị kiểm toán nhưng đến nay, Công ty L vẫn chưa cung cấp các hồ sơ liên quan đến đầu tư xây dựng, cung cấp chưa đầy đủ các hồ sơ liên quan đến khách hàng và hoàn toàn chưa kiểm toán số liệu trong biên bản bàn giao.

- Sau khi nhận bàn giao nguyên trạng dự án từ Công ty Cổ phần P.M.T.V, Công ty M kiểm tra hồ sơ và nhận thấy hợp đồng số Q ngày 11/9/2012 giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S và Công ty Cổ phần Bất động sản L chỉ là thủ tục cản trừ khoản nợ riêng giữa Công ty Cổ phần P.M.T.V và Công ty L vì thực tế Công ty P.M.T.V đã đơn phương lấy các căn hộ thuộc dự án T.Đ.T (tài sản chung của các bên Hợp tác đầu tư) cản trừ vào nợ riêng của mình, hoàn toàn không thu tiền bán căn hộ cho Công ty L Land để nộp về cho Công ty M như tinh thần của Hợp đồng hợp tác đầu tư ký ngày 27/7/2019. Việc giao căn hộ để cản trừ nợ riêng giữa Công ty P.M.T.V và Công ty L Land đã được Công ty Cổ phần P.M.T.V ghi nhận trong Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty P.M.T.V – Công ty L Land và trong Biên bản làm việc ngày 04/3/2016 tại Thanh tra Tp. Hồ

Chí Minh: “Công ty Cổ phần Bất động sản L (Cty L land) trực thuộc Tổng Công ty L – Bộ Xây dựng có trụ sở tại Hà Nội. Năm 2007 Công ty Cổ phần Bất động sản L (Công ty L Land) hợp tác với Công ty L.S (Công ty P.M.T.V) để mua dự án tại Quận G, TP. Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Bất động sản L chuyển 30 tỷ cho Công ty L.S. Tuy nhiên dự án không triển khai được do vướng quy hoạch. Năm 2009 Công ty L.S đồng ý hoàn trả 30 tỷ góp vốn cho Công ty Cổ phần Bất động sản L. Đến năm 2011 Công ty L.S mới chỉ trả Công ty Cổ phần Bất động sản L số tiền 5 tỷ đồng. Sau đó do không có khả năng chi trả nên Công ty L.S đã đề nghị trả 25 tỷ bằng cách cần trừ 31 căn hộ dự án T.Đ.T”.

- Quá trình thanh tra Công ty M, Công ty P.M.T.V và Công ty M đã ký kết bản cam kết vào ngày 08/6/2016 tại Thanh tra TPHCM. Theo đó Công ty P.M.T.V và Công ty M cùng chịu trách nhiệm khắc phục giải quyết quyền lợi cho người dân mua căn hộ dự án T.Đ.T. Công ty P.M.T.V cam kết nhận chi trả 50 tỷ, Công ty M chi trả 70 tỷ (trong đó 35 tỷ từ nguồn thu của Công ty M và 35 tỷ ngân hàng Sacombank hỗ trợ), nội dung trên được thanh tra ban hành trong kết luận số 48/KL-TTTP-P2 ngày 18/11/2016 “Công ty M và Công ty L.S phải nghiêm túc thực hiện các cam kết đã nêu tại biên bản làm việc ngày 8/6/2016”.

Công ty CP P.M.T.V nhận và có cam kết chi trả toàn bộ số tiền của Công ty Cổ phần Bất động sản L (Công ty L Land) gửi Thanh tra Tp. Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty M - Chủ đầu tư dự án đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Không công nhận hợp đồng số Q ngày 11/9/2012 giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (Công ty P.M.T.V) và Công ty Cổ phần Bất động sản L (Công ty L Land) về việc mua 31 căn hộ dự án T.Đ.T vì Công ty P.M.T.V không thực hiện đúng các qui định ghi trong Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng hợp tác kinh doanh như đã trình bày ở phần trên.

+ Hợp đồng số Q ngày 11/9/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng L.S (Công ty P.M.T.V) và Công ty Cổ phần Bất động sản L (Công ty L Land) vô hiệu vì các căn hộ của dự án là tài sản chung của hai đối tác trong Hợp đồng hợp tác đầu tư nên khi cần trừ nợ riêng của Công ty P.M.T.V không có sự đồng ý của Công ty M là hành vi trái pháp luật.

Do đó việc khởi kiện Công ty M là không có cơ sở pháp lý, đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản L (Công ty L land) liên hệ trực tiếp với Cổ phần Đầu tư Xây dựng L.S để giải quyết vấn đề công nợ giữa hai bên.

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

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (Nay là Công ty P.M.T.V) trình bày:

Công ty P.M.T.V đã có ký Hợp đồng ủy quyền với Công ty M vào ngày 24 tháng 07 năm 2009 có nội dung được quy định rõ tại Khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền này như sau: “Bên B (Công ty L.S) được toàn quyền thay mặt và nhân danh Bên A (Công ty M) tổ chức bộ phận kinh doanh độc lập để triển khai kinh doanh hai dự án trên”. Căn cứ vào Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2015 (“BLDS”), Công ty P.M.T.V được quyền thay mặt Công ty M ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với các khách hàng, và trong những khách hàng đó có nguyên đơn L Land, là thuộc phạm vi ủy quyền. Như vậy, Công ty P.M.T.V thực hiện việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ đối với L Land là việc làm phù hợp theo các điều khoản của Hợp đồng ủy quyền với Công ty M và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Ngoài ra, tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền còn được quy định như sau: “Bên A (Công ty M) xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi do Bên B (Công ty L.S) nhân danh Bên A (Công ty M) thực hiện việc ủy quyền trên đây”. Đồng thời, tại Khoản 2 Điều 586 BLDS quy định Nghĩa vụ của bên ủy quyền là “Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền”. Từ những lẽ trên, Công ty M với tư cách là Chủ Đầu tư, là bên ủy quyền cho Công ty P.M.T.V tổ chức kinh doanh: ký hợp đồng với khách hàng và thu tiền của khách hàng, cho nên, Công ty M phải có trách nhiệm với L Land.

Vào ngày 30 tháng 05 năm 2013, Công ty P.M.T.V đã bàn giao lại toàn bộ Dự án T.Đ.T cho Công ty M theo Biên bản bàn giao điều hành nguyên trạng hai dự án trong đó có Dự án M L.S.B (Dự án T.Đ.T), theo Biên bản nêu rõ tại Khoản a Nội dung 8 của Biên bản bàn giao rằng: “Sau khi nhận bàn giao theo nội dung 2, Bên B (Công ty M) chịu hoàn toàn trách nhiệm khi xử lý hợp đồng với khách hàng và pháp luật (nếu xảy ra tranh chấp)”. Căn cứ trong biên bản trên, toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty P.M.T.V đối với Nguyên đơn đã được chuyển giao lại cho Công ty M.

Hiện nay, Công ty M chối bỏ trách nhiệm của mình với L Land vì cho rằng đó là mối giao dịch dân sự độc lập giữa Công ty P.M.T.V và L Land, chúng tôi cho rằng nhận định đó là không có cơ sở, là phủ nhận các nội dung Công ty M đã cam kết, vì trong Biên bản bàn giao, Công ty M đã thừa nhận công nợ với Công ty P.M.T.V là:

Tổng số tiền mà Công ty P.M.T.V đã đầu tư vào dự án là 739.202.273.371 đồng; Tiền thu của khách hàng 179.216.335.830 đồng.

Công ty chúng tôi đã tính giá trị thu được của Công ty Cổ phần L Land để bổ sung vào nguồn vốn xây dựng Dự án, và thực tế công trình này đã xây dựng gần hoàn thiện trước khi bàn giao về Công ty M, như vậy trong giá trị xây dựng

Dự án đã có giá trị khoản thu của các khách hàng, trong đó L Land cũng như các khách hàng khác.

Ngoài ra, căn cứ vào Điểm m Điều 75 Luật Xây dựng năm 2003 về Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình quy định: “Chịu trách nhiệm về các quyết định của mình; chịu trách nhiệm về việc bảo đảm công trình thi công đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả”. Công ty chúng tôi không phải Chủ đầu tư của Dự án trên, nên một lần nữa Công ty chúng tôi không chịu trách nhiệm về việc bảo đảm công trình thi công đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả của Dự án. Và trách nhiệm bàn giao căn hộ của L Land tại Dự án T.Đ.T hoàn toàn thuộc trách nhiệm của Công ty M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S.G.T.T, địa chỉ trụ sở chính: số 266-268 đường N1, Phường Y, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Bất động sản L về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông M bàn giao 31 căn hộ thuộc dự án Khu căn hộ L.S.B địa chỉ số 348 T.Đ.T, phường T2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số Q ngày 11/9/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng L.S (Công ty P.M.T.V) và Công ty Cổ phần Bất động sản L (Công ty L Land), kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng buộc Công ty Cổ phần Bất động sản L phải nộp nhưng được miễn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 66.500.000 (sáu mươi sáu triệu, năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012952 ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Bất động sản L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Công ty Cổ phần Bất động sản L được hoàn trả số tiền chênh lệch là 66.200.000 (sáu mươi sáu triệu, hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012952 ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

** Kháng cáo, kháng nghị:*

Ngày 25/01/2022, nguyên đơn Công ty Cổ phần Bất động sản L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung yêu cầu xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/01/2022 Viện kiểm sát nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KDTM kháng nghị một phần bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung đề nghị cấp Phúc thẩm sửa phần án phí theo án phí vụ án kinh doanh thương mại không có giá ngạch.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- *Đại diện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Bất động sản L (Sau đây gọi tắt là Công ty L) trình bày yêu cầu kháng cáo:* Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm tuyên không khách quan, chưa làm rõ các vấn đề của vụ án như:

- + Chưa làm rõ chủ đầu tư đã làm dự án đến giai đoạn nào?
- + Số căn hộ đã hình thành bao nhiêu căn?
- + Hiện các căn hộ do ai đang quản lý sử dụng?

Ngoài ra cấp sơ thẩm xác định tranh chấp vụ án là tranh chấp dân sự là không đúng vì các bên ký hợp đồng đều có mục đích kinh doanh thương mại.

- *Đại diện bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông M (Sau đây gọi tắt là Công ty M) trình bày:*

Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng L.S (Công ty P.M.T.V) trình bày:*

Không có ý kiến gì đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP S.G.T.T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

- *Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

+ Căn cứ vào biên bản bàn giao ngày 30/5/2013 giữa Công ty M và Công ty L thì phía Công ty M đã xác định số căn hộ bán ra, số khách hàng và trong đó

có 31 căn hộ bán cho Công ty L, do đó căn cứ Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2005 nghĩa vụ đã chuyển giao cho Công ty M phải chịu trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Công ty L; Tại phiên tòa phía Công ty SHB cũng xác nhận số tiền 25 tỷ mà Công ty L thanh toán mua căn hộ thì Công ty SHB đã chuyển vào tiền đầu tư cho Công ty M.

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 là có hiệu lực pháp luật vì căn cứ theo qui định pháp luật về ủy quyền không có qui định nào buộc hình thức của hợp đồng phải được công chứng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 Công ty SHB đã ký nhiều hợp đồng bán căn hộ và tại biên bản ngày 20/5/2016 có nêu số căn hộ bán ra nên Công ty M không thể cho rằng hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 là không có hiệu lực.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, phía Công ty M và Công ty SHB có trình bày dự án căn hộ đã thế chấp Ngân hàng Sacombank và Ngân hàng BIDV, điều này cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

+ Ngoài ra cấp sơ thẩm xác định tranh chấp vụ án là tranh chấp dân sự là chưa đúng vì đây là vụ án kinh doanh thương mại nên dẫn đến tính án phí sai.

Từ các căn cứ trên Luật sư đề nghị cấp Phúc thẩm hủy án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận P.

Ngoài ra Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

+ Dự án “M – L.S.B, T.Đ.T, Tân Phú” số 348 T.Đ.T, phường T2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn đang có yêu cầu bàn giao căn hộ đang thế chấp cho Ngân hàng Sacombank, đối với ngân hàng BIDV không liên quan đến dự án này. Cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng Sacombank vào tham gia tố tụng nhưng Ngân hàng vắng mặt và không có yêu cầu gì nên không vi phạm tố tụng như Luật sư của nguyên đơn trình bày.

+ Về xác định quan hệ tranh chấp của cấp sơ thẩm, do vụ án dân sự và vụ án kinh doanh thương mại đều áp dụng chung Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết, chỉ khác nhau về tuyên án phí. Viện Kiểm sát quận P đã kháng nghị về phần án phí nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa án về án phí vì đây không phải căn cứ để hủy án.

+ Về biên bản ngày 20/5/2016 nội dung ghi nhận Công ty SHB sẽ thanh toán số tiền 50 tỷ cho khách hàng đã mua căn hộ tại dự án này theo danh sách đính kèm (trong đó bao gồm 31 căn hộ của Công ty L).

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận P do quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp kinh doanh thương mại. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp dân sự là không đúng.

Về đưa người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty L.S trình bày, ngay sau khi ký hợp đồng hợp tác đầu tư và Hợp đồng uỷ quyền với Công ty M, thì Cty L.S tiến hành xây dựng công trình và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất để thế chấp cho Ngân hàng Cổ phần thương mại đầu tư phát triển Việt Nam (BIDV) để vay số tiền 300 tỷ đồng phục vụ cho việc xây dựng công trình N.O và T.Đ.T. Số tiền vay này đến thời điểm hiện tại Công ty L.S chưa thanh toán cho Ngân hàng BIDV, Ngân hàng BIDV đã bán nợ cho Doanh nghiệp tư nhân số 1 Điện Biên, nên nay Doanh nghiệp số 01 Điện Biên là chủ nợ của khoản nợ này. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm chưa xác minh để đưa Doanh nghiệp số 01 Điện Biên vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Toà án sơ thẩm tuyên Hợp đồng uỷ quyền vô hiệu, nhưng không có văn bản làm việc giải thích rõ ràng việc các bên đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Dự án căn hộ T.Đ.T các bên đang tranh chấp yêu cầu bàn giao căn hộ nhưng Toà sơ thẩm chưa thu thập thông tin về việc Dự án T.Đ.T đã được Công ty M xây dựng đến giai đoạn nào, đủ điều kiện để bàn giao cho khách hàng hay chưa là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Việc Công ty M cho rằng Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/07/2009 vô hiệu do không có công chứng là không đúng, đây là tình tiết không cần chứng minh vì đã được các bản án dân sự phúc thẩm số 1042/2016/DSPT ngày 13/09/2016; Số 1373/2016/DSPT ngày 21/12/2016 và Số 327/2017/DSPT ngày 31/03/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định hợp đồng uỷ quyền này có hiệu lực và xác định trách nhiệm trả nợ là của Công ty M. Nhưng Tòa án sơ

thẩm lại cho rằng căn cứ quy định tại Điều 581, 582 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hạn của Hợp đồng uỷ quyền là 01 năm là đánh giá không đúng chứng cứ.

Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền ngày 24/7/2009 với Công ty M, căn cứ vào nội dung được uỷ quyền Công ty L.S đã tiến hành thực hiện các công việc theo uỷ quyền và đã tiến hành xây dựng công trình và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với các khách hàng. Đến thời điểm hai bên chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 10/04/2013, Công ty L.S đã bán tổng cộng 295 căn hộ theo biên bản bàn giao Hợp đồng dự án M L.S.B ngày 05/06/2013, trong biên bản bàn giao hợp đồng có bàn giao “2/ Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L Land 01 bộ Hợp đồng (bản gốc) tương đương 31 căn hộ (theo danh sách đính kèm)”. Ngoài ra Công ty M đã có thông báo về việc bàn giao dự án và hướng giải quyết đối với khách hàng mua căn hộ và tại biên bản làm việc ngày 08/06/2016 của Thanh tra thành phố Công ty M cam kết trả 70 tỷ đồng cho khách hàng, còn Công ty L.S chịu số tiền 50 tỷ đồng. Do đó, Toà án sơ thẩm cho rằng Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/07/2009 đến ngày 11/09/2012 đã hết thời hạn uỷ quyền theo pháp luật tại các điều 139, 142, 581, 582 Bộ luật dân sự năm 2005 (điều 134, 138, 562, 563 Bộ luật dân sự năm 2015) là không xem xét toàn diện các chứng cứ, bởi lẽ Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/07/2009 Công ty M uỷ quyền cho Công ty L.S thời hạn là 05 năm, đây là hai chủ thể có tư cách pháp nhân nên việc có công chứng hay không là không cần thiết. Hơn nữa, trong quá trình thực hiện việc uỷ quyền từ ngày 24/07/2009 đến ngày 10/04/2013 ngày mà hai bên tiến hành ký kết chấm dứt việc hợp tác đầu tư và uỷ quyền thì Công ty M chưa hề có ý kiến hay văn bản nào phản ánh việc Hợp đồng uỷ quyền giữa hai bên chưa được công chứng, chứng thực.

Tại phiên toà phúc thẩm, Công ty L.S và Công ty M đều xác định hai bên đã chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư và bàn giao Công trình, bàn giao hợp đồng ký bán với các khách hàng, nhưng đến thời điểm hiện nay hai bên vẫn chưa thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết số 07/HĐĐT ngày 27/07/2009, các bên chỉ mới có các văn bản thoả thuận nhưng chưa thống nhất nên chưa thanh lý hợp đồng này. Do đó, để xác định trách nhiệm trong hợp đồng mua bán 31 căn hộ giữa Công ty L.S với Công ty L Land thuộc trách nhiệm của Công ty M hay Cty L.S là chưa xác định được, cần phải chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng giữa Công ty M với Công ty L.S tại Toà án nhân dân quận V mới có cơ sở để xem xét. Toà án sơ thẩm cho rằng Công ty M không có trách nhiệm đối với hợp đồng mua bán 31 căn hộ này và bác đơn khởi kiện là chưa đúng.

Từ phân tích trên, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận kháng cáo của Cty L Land;

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận P;
- Huỷ Bản án sơ thẩm số 10/2022/DSST ngày 18/01/2022 của Toà án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ cho Toà án sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Bất động sản L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Công ty L Land nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S.G.T.T (Sacombank) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng mua bán căn hộ số Q ngày 11/9/2012 ký giữa Công ty SHB và Công ty L có nêu căn cứ để ký kết là Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 giữa Công ty M và Công ty SHB. Căn cứ vào nội dung Hợp đồng ủy quyền Tại mục 2 hợp đồng quy định: *“Thời hạn ủy quyền: 5 (năm) kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được công chứng chứng thực hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 594 Bộ luật dân sự.”* Do các bên vi phạm về điều kiện công chứng đã thỏa thuận nên Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 581, 582 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định thời hạn ủy quyền theo quy định pháp luật là 01 năm là có cơ sở, cụ thể thời hạn ủy quyền từ ngày 27/7/2009 đến ngày 27/7/2010. Do đó đến ngày 11/9/2012 Công ty SHB không còn là chủ thể của hợp đồng ủy quyền ngày 27/7/2009 nhưng thực hiện hành vi ký hợp đồng chuyển nhượng 31 căn hộ cho Công ty L là vi phạm điều cấm của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện hành vi về giao kết hợp đồng nêu trên.

Ngoài ra tại mục 1.2 của Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2022 quy định: *“....Toàn bộ nguồn tiền thu được từ việc thực hiện các hành vi đã được ủy quyền nêu trên (trừ tiền vay vốn Ngân hàng thực hiện chuyển tiền theo quy định*

của Ngân hàng), bên B sẽ nộp vào tài khoản số 130.10.00.062832.0 của bên B mở tại Sở giao dịch II Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam để chuyển trả các khoản nợ vay của BIDV, tiếp tục đầu tư cho hai dự án, các khoản nghĩa vụ, chi phí theo quy định của pháp luật và sau cùng là phân chia lợi nhuận cho hai bên.”. Tuy nhiên tại mục 3.1 của Điều 3 Hợp đồng mua bán căn hộ ghi: “3.1 Phương thức thanh toán: Bằng toàn bộ tiền góp vốn còn lại của việc Hợp tác dự án P.L.B Quận G TP HCM theo thỏa thuận thanh lý Hợp đồng ngày 03/9/2012 giữa 2 Công ty”. Như vậy nội dung thỏa thuận này của Công ty SHB trong hợp đồng mua bán là vượt quá phạm vi đại diện. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Công ty L và Công ty SHB cùng thừa nhận khoản tiền 25 tỷ ghi trong Hợp đồng số Q ngày 11/9/2012 là khoản nợ giữa hai công ty với nhau trong việc thanh lý hợp đồng 03/LLML-LLMic/HĐKT ngày 11/12/2007 và thực tế số tiền này không được chuyển vào tài khoản số 130.10.00.062832.0 của Công ty SHB mở tại Sở giao dịch II Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) như thỏa thuận trong Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2022.

Từ phân tích trên bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán căn hộ số Q ngày 11/9/2012 vô hiệu là có cơ sở.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhận thấy:

- Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Hợp đồng số Q ngày 11/9/2012 về việc mua 31 căn hộ ký giữa Công ty Cổ phần Bất động sản L và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (nay là Công ty Cổ phần P.M.T.V) thuộc Dự án “M – L.S.B, T.Đ.T, Tân Phú” số 348 T.Đ.T, phường T2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là dự án do Công ty M làm chủ đầu tư được phê duyệt theo Quyết định số 107/QĐ-SXD-PTN ngày 28/07/2009. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty M đều xác định dự án đang ngừng thi công do vướng pháp lý và thiếu vốn, Công ty chưa bàn giao căn hộ và các căn hộ đang tranh chấp trong vụ án chưa bán cho khách hàng nào khác, Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai nên trường hợp bên chủ đầu tư vi phạm tiến độ xây dựng thì xử lý theo điều khoản về vi phạm do các bên ký trong hợp đồng mua bán, do đó nhận thấy cấp sơ thẩm đã làm rõ không cần xác minh thêm.

- Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty M khai Dự án “M – L.S.B, T.Đ.T, Tân Phú” Công ty M đang thế chấp cho ngân hàng Sacombank, cấp sơ thẩm đã đưa ngân hàng Sacombank vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Đối với lời khai của đại diện Công ty SHB tại phiên tòa phúc thẩm về việc công ty có vay tiền của ngân hàng BIDV (nay ngân hàng BIDV đã bán nợ cho Doanh nghiệp tư nhân số 1 Điện Biên), xét thấy đây là tranh chấp về hợp đồng mua bán

căn hộ, chủ đầu tư dự án căn hộ là Công ty M, việc Công ty SHB vay tiền để đầu tư dự án hợp tác với Công ty M (nếu có) thì việc giải quyết tranh chấp này không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Doanh nghiệp số 1 Điện Biên nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng.

- Về ý kiến của Luật sư của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 là có hiệu lực pháp luật vì căn cứ theo qui định pháp luật về ủy quyền không có qui định nào buộc hình thức của hợp đồng phải được công chứng.

Xét thấy bản án sơ thẩm không nhận định hợp đồng ủy quyền không có công chứng là không có hiệu lực, bản án sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận của các bên ký kết hợp đồng, cụ thể Tại mục 2 của Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009, Công ty M và Công ty SHB thỏa thuận như sau: “Thời hạn ủy quyền: 5 (năm) kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được công chứng chứng thực hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 594 Bộ luật dân sự”. Do Công ty M và Công ty SHB thỏa thuận hợp đồng ủy quyền có thời hạn là 5 năm kể từ ngày được công chứng, chứng thực nhưng không thực hiện việc công chứng theo thỏa thuận, do các bên vi phạm về điều kiện công chứng đã thỏa thuận nên Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào 581, 582 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định thời hạn ủy quyền theo quy định pháp luật là 01 năm là có cơ sở.

Ngoài ra căn cứ vào biên bản bàn giao ngày 30/5/2013 và biên bản 05/06/2013 và các biên bản làm việc khác lập giữa Công ty SHB và Công ty M nội dung bàn giao dự án, không có nội dung Công ty M xác nhận đồng ý với Hợp đồng mua bán căn hộ số Qngày 11/9/2012. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty SHB cũng xác nhận khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L đã không thông báo nội dung ký kết với Công ty M, do đó không có cơ sở xác định trách nhiệm đã chuyển giao cho Công ty M như ý kiến Luật sư trình bày.

Xét ý kiến của của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Viện kiểm sát cho rằng Toà án sơ thẩm tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu, nhưng không có văn bản làm việc giải thích rõ ràng việc các bên đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư của nguyên đơn cũng có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử nhận thấy tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều được giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự vẫn không có yêu cầu xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

- Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 có hiệu lực và đây là đây là tình tiết không cần chứng minh vì đã được các Bản án dân sự phúc thẩm số 1042/2016/DSPT ngày 13/09/2016 của

Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; Bản án dân sự phúc thẩm số 1373/2016/DSPT ngày 21/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Bản án dân sự phúc thẩm số 327/2017/DSPT ngày 31/03/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xác định hợp đồng ủy quyền này có hiệu lực và xác định trách nhiệm trả nợ là của Công ty M. Nhưng Tòa án sơ thẩm lại cho rằng căn cứ quy định tại điều 581, 582 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hạn của Hợp đồng ủy quyền là 01 năm là đánh giá không đúng chứng cứ.

Xét thấy tại các bản án phúc thẩm mà Viện kiểm sát nêu chỉ giải quyết tranh chấp về thỏa thuận giữa 03 bên Công ty SHB, Công ty M và khách hàng, trong đó nội dung Công ty M có trách nhiệm trả lại tiền cho khách hàng nhưng chưa trả, không có bản án nào xác định hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 có hiệu lực đối với các hợp đồng khác mà công ty SHB ký, do đó không thể xem các bản án phúc thẩm này là căn cứ để giải quyết các tranh chấp hợp đồng khác, ý kiến này của Viện kiểm sát không có cơ sở.

Ngoài ra Hội đồng xét xử xét thấy không cần đợi kết quả giải quyết vụ án tranh chấp giữa Công ty M và Công ty SHB như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Từ những nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Bản án sơ thẩm nhưng không được chấp nhận như đã phân tích như trên.

Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận P, cũng như ý kiến của đại diện nguyên đơn và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm về việc xác định quan hệ tranh chấp của cấp sơ thẩm chưa đúng; Hội đồng xét xử xét thấy: Trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp về hợp đồng mua bán 31 căn hộ giữa Công ty L và Công ty M, là tranh chấp phát sinh trong hoạt động của tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, do đó đây là quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự không phải là tranh chấp dân sự như cấp sơ thẩm nhận định. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận P là có cơ sở chấp nhận. Do cấp Sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp nên cần sửa phần quyết định về án phí theo án phí vụ án kinh doanh thương mại không có giá ngạch

Do sửa án sơ thẩm nên án phí phúc thẩm Công ty Cổ phần Bất động sản L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 121, 127, 139, 142, 145, 280, 281, 410, 581, 582 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 122, 123, 274, 275, 274, 275, 407, 562, 563 Bộ luật dân sự năm 2015);

- Điều 38 Luật Nhà ở năm 2005 (Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014);

- Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Bất động sản L.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí sơ thẩm;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Bất động sản L về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông M bàn giao 31 căn hộ thuộc dự án Khu căn hộ L.S.B địa chỉ số 348 T.Đ.T, phường T2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số Q ngày 11/9/2012 giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng L.S (Công ty P.M.T.V) và Công ty Cổ phần Bất động sản L (Công ty L Land), kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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

3. Về án phí:

3.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 3.000.000 (ba triệu) đồng, Công ty Cổ phần Bất động sản L phải nộp nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 66.500.000 (sáu mươi sáu triệu, năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012952 ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Bất động sản L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Bất động sản L được hoàn trả số tiền chênh lệch là 63.500.000 (sáu mươi ba triệu, năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012952 ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Bất động sản L không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) cho Công ty Cổ phần Bất động sản L theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0035080 ngày 01/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND quận P, TP.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận P, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Anh Minh