

Bản án số: 894/2017/DS-PT

Ngày: 27-9-2017

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán:

1/ Ông Trịnh Đắc Phú

2/ Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 378/2016/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2016/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1736/2017/QĐPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4936/2017/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1/ Ông **Mai Xuân A**, sinh năm 1974 . (có mặt)

Địa chỉ: 22/21/11 đường Q2, phường O1, quận Y1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 97A đường Q3, Phường O3, quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh

1.2/ Bà **Đinh Thị Hải B**, sinh năm 1976

Địa chỉ: Phòng 101B, Lô C1, Chung cư K300, Phường O3, quận Y3, Thành phố Hồ Chí Minh .

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Mai Xuân A
(Văn bản ủy quyền số 010833, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Tân Bình). (có mặt)

2. *Bị đơn: Công ty C (nay đổi tên thành Công ty C1)*

Địa chỉ: Lô 5, đường Q1, phường O2, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

2.1/ Ông **Phạm Thanh D**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

2.2/ Bà **Lê Thị Hải E**, sinh năm 1977 (có mặt)

2.3/ Ông **Nguyễn Trường G**, sinh năm 1987 (có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Lô 5, đường Q1, phường O2, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 17/2017/GUQ ngày 16/8/2017 của Tổng giám đốc Công ty C1)

3. *Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2014 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B trình bày: Ngày 22/5/2013, ông bà ký hợp đồng số OS11-A3-2C mua căn hộ số A3-0202 của Công ty C. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông bà đã thanh toán cho Công ty C số tiền 2.040.294.413 đồng (*Hai tỷ, không trăm bốn mươi triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm mười ba đồng*), tương đương 50% giá trị hợp đồng. Ông bà cho rằng hợp đồng trên được ký kết không đúng quy định của pháp luật, bởi vì người đại diện cho Công ty C là ông Nguyễn Thế H không được ủy quyền hợp pháp để ký kết hợp đồng, do đó hợp đồng vô hiệu. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 đối với căn hộ số A3-0202 với Công ty C là vô hiệu; buộc Công ty C phải hoàn trả số tiền 2.040.294.413 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bà xác định do Công ty đã lừa dối vợ chồng ông và Ngân hàng nơi ông vay tín dụng về tư cách người đại diện theo pháp luật của công ty, dẫn đến Ngân hàng không giải ngân khoản vay, hợp đồng tín dụng ký kết giữa vợ chồng ông và Ngân hàng không thực hiện được, do đó ông bà không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng mua bán căn hộ đã ký với Công ty C. Ngoài ra, công ty có nhiều sai phạm trong quá trình ký kết hợp đồng như: Ông bà không mua bán qua sàn bất động sản, quá trình thương lượng và ký kết hợp đồng chỉ thông qua bà Nguyễn Thới Thanh K, là nhân viên của Công ty C, nhưng công ty lại giả mạo chứng cứ về việc mua bán căn hộ qua sàn bất động sản, công ty có dấu hiệu làm giả giấy tờ tài liệu của cơ quan, tổ chức. Do đó, ông bà bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Công ty C bồi thường tiền lãi theo lãi suất mà ông bà vay của Ngân hàng I 10.5%/năm trên số tiền 2.040.294.413 đồng, tính từ ngày 28/5/2013, tạm tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 638.584.202 đồng; Và bồi thường tiền thuê nhà 8.500.000 đồng/tháng,

thời hạn thuê tính từ ngày 29/5/2013 đến ngày có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện bổ sung 20/5/2016 là 35 tháng, với số tiền 297.500.000 đồng. Tổng các khoản tiền ông bà yêu cầu là 2.976.378.615 đồng (Hai tỷ, chín trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm mười lăm đồng).

Theo đơn phản tố đề ngày 07/8/2014, đơn phản tố bổ sung đề ngày 22/3/2016 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – Công ty C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/5/2013, Công ty C ký Hợp đồng số OS11-A3-2C bán căn hộ số A3-0202 cho ông Mai Xuân A và bà Đinh Thị Hải B đúng quy định của pháp luật: Các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí và thỏa thuận giữa các bên, ông Nguyễn Thế H đã được ông Ki Woo X ủy quyền hợp pháp cho ông Nguyễn Thế H để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Do đó, công ty không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ được giao kết với Công ty C, theo đó:

- Yêu cầu ông A và bà B thanh toán đối với năm đợt thanh toán vào các ngày 01/10/2013; 01/02/2014; 01/6/2014; 01/10/2014 và ngày 01/02/2015 với tổng số tiền phải thanh toán bao gồm thuế VAT là 2.040.294.413 đồng (Hai tỷ, không trăm bốn mươi triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm mười ba đồng).

- Yêu cầu ông A và bà B thanh toán lãi phạt vi phạm tính từ thời điểm chậm thanh toán tạm tính đến thời điểm ngày 22/3/2016 với tổng số tiền là 783.546.747 đồng, theo quy định tại Điều 5.1 của Hợp đồng, lãi phạt chậm thanh toán sẽ được tính đến ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tổng số tiền mà ông A và bà B phải thanh toán cho công ty tạm tính đến ngày 22/3/2016 là: 2.040.294.413đồng + 783.546.747đồng= 2.823.841.160đồng.

Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ được giao kết giữa ông A, bà B và Công ty C không thể tiếp tục thực hiện thì:

Công ty C yêu cầu ông A và bà B thanh toán lãi phạt vi phạm tính từ thời điểm chậm thanh toán đến thời điểm tạm tính 22/3/2016 với tổng số tiền là 783.546.747 đồng, theo quy định tại Điều 5.1 của Hợp đồng. Và yêu cầu ông A và bà B thanh toán tiền phạt chấm dứt hợp đồng với số tiền tương đương 745.617.200 đồng. Tổng số tiền mà Công ty yêu cầu ông A và bà B phải thanh toán, tạm tính đến thời điểm 22/3/2016 là: 1.529.163.947 đồng. Ông A và bà B đã thanh toán cho Công ty C số tiền 2.040.294.413 đồng (Hai tỷ, không trăm bốn mươi triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm mười ba đồng). Vậy nên, trong trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ không thể tiếp tục thực hiện, Công ty C sẽ hoàn trả cho ông A và bà B số tiền nêu trên sau khi khấu trừ các khoản phạt với tổng số tiền 1.529.163.947 đồng. Theo đó, số tiền thực tế Công

ty C sẽ hoàn trả cho ông A và bà B là 511.130.466 đồng. Đồng thời, ông A và bà B có nghĩa vụ bàn giao lại căn hộ A3-0202 cho Công ty C, cũng như chấm dứt mọi quyền lợi phát sinh từ Căn hộ này.

Tại phiên toà sơ thẩm, phía bị đơn đề nghị chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013, buộc ông A, bà B thanh toán tiền phạt do chấm dứt hợp đồng là 745.617.200 đồng theo Điều 5.2 của hợp đồng. Số tiền này được trừ vào số tiền ông A, bà B đã thanh toán 2.040.294.413 đồng, công ty sẽ hoàn trả cho ông A, bà B số tiền 1.294.677.213 đồng. Đề nghị Tòa án buộc ông A, bà B bàn giao lại căn hộ và các trang thiết bị đã nhận, được thể hiện tại Biên bản bàn giao căn hộ, gồm: Khóa cửa kỹ thuật số 01 (một) bộ kèm theo 03 cái chìa khóa, thẻ từ 04 (bốn) cái, bộ điều khiển máy lạnh 05 (năm) cái, điều khiển màn hình A/V bếp 01 (một) cái, cũng như chấm dứt mọi quyền lợi phát sinh từ căn hộ này.

Công ty xin rút yêu cầu đề nghị ông A, bà B thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán, tính từ thời điểm chậm thanh toán ngày 01/10/2013 đến thời điểm xét xử sơ thẩm 03/6/2016 trên số tiền chậm thanh toán, với số tiền 783.546.747 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2016/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Mai Xuân A và bà Đinh Thị Hải B, gồm: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 là vô hiệu; yêu cầu buộc Công ty C phải hoàn trả số tiền 2.040.294.413 đồng (Hai tỷ, không trăm bốn mươi triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm mười ba đồng) và tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng I 10.5%/năm trên số tiền 2.040.294.413 đồng, tính từ ngày 29/5/2013 tạm tính đến thời điểm xét xử của Tòa án là 297.500.000 đồng (Hai trăm chín mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – Công ty C:

2.1/ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 giữa Công ty C và ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B.

2.2/ Buộc ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B phải thanh toán cho Công ty C khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 745.617.200 đồng. Số tiền này được trừ vào số tiền 2.040.294.413 đồng mà ông A, bà B đã thanh toán cho công ty khi mua bán căn hộ. Công ty C phải hoàn trả cho ông A, bà B số tiền 1.294.677.213 đồng (Một tỷ, hai trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm bảy mươi bảy nghìn, hai trăm mười ba đồng).

Kể từ ngày Công ty C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Mai Xuân A và bà Đinh Thị Hải B không thi hành hoặc chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.3/ Buộc ông Mai Xuân A và bà Đinh Thị Hải B phải bàn giao lại căn hộ và các trang thiết bị đã nhận gồm: Khóa cửa kỹ thuật số 01 (một) bộ kèm theo 03 (ba) cái chìa khóa, thẻ từ 04 (bốn) cái, bộ điều khiển máy lạnh 05 (năm) cái, điều khiển màn hình A/V bếp 01 (một) cái, theo như phụ lục hợp đồng và biên bản bàn giao căn hộ ngày 29/5/2013, cũng như chấm dứt mọi quyền lợi phát sinh từ căn hộ này. Công ty C có quyền tiếp nhận căn hộ để thực hiện quyền sở hữu đối với căn hộ.

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

3/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty C đề nghị ông A, bà B thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán, tính từ thời điểm chậm thanh toán ngày 01/10/2013 đến thời điểm xét xử sơ thẩm 03/6/2016 trên số tiền chậm thanh toán, với số tiền 783.546.747 đồng do công ty rút yêu cầu.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 78.755.888 đồng do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận, và số tiền 33.824.688 đồng do yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Cấn trừ vào số tiền 36.402.944 đồng, ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04235 ngày 27/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Mai Xuân A và bà Đinh Thị Hải B còn phải nộp bổ sung số án phí là 76.177.632 đồng (Bảy mươi sáu triệu, một trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi hai đồng).

- Hoàn trả cho Công ty C số tiền 26.342.096 đồng (Hai mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04749 ngày 06/11/2014, và số tiền 17.896.315 đồng (Mười bảy triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn, ba trăm mười lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 04337 ngày 08/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/6/2016, nguyên đơn – ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – ông Mai Xuân A cung cấp tài liệu, chứng cứ là giấy xác nhận ngày 07/7/2016 đề tên người xác nhận là ông Ki Woo X với nội dung ông Ki Woo X không còn làm việc tại Công ty C từ sau ngày 31/12/2012 để chứng minh việc người ký hợp đồng mua bán căn hộ OS11-A3-2C ngày 22/5/2013 không phải là người đại diện hợp pháp của Công ty C. Nguyên đơn xác định đã

có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc buộc bị đơn phải bồi thường tiền lãi theo lãi suất mà nguyên đơn vay của Ngân hàng I 10.5%/năm trên số tiền 2.040.294.413 đồng, tính từ ngày 28/5/2013, tạm tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 638.584.202 đồng; bồi thường tiền thuê nhà 8.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê tính từ ngày 29/5/2013 đến ngày có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện bổ sung 20/5/2016 là 35 tháng, với số tiền 297.500.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện bổ sung này nguyên đơn đã trình bày tại bản tự khai ngày 24/11/2014, biên bản hoà giải ngày 08/4/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/5/2016. Theo Hợp đồng mua bán ngày 22/5/2013, người đại diện bên bán – Công ty C là ông Nguyễn Thế H, chức vụ Tổng Giám đốc. Trong khi đó, tại thời điểm này, theo giấy chứng nhận đầu tư của Công ty C, ông Ki Woo X là Tổng giám đốc. Trên thực tế, theo xác nhận của chính ông Ki Woo X thì ông Ki Woo X không còn làm việc tại Công ty C kể từ sau ngày 31/12/2012. Như vậy, Hợp đồng uỷ quyền ngày 09/01/2013 và Hợp đồng mua bán ngày 22/05/2013 đều vô hiệu do người ký hợp đồng không phải là đại diện hợp pháp của Công ty C. Nguyên đơn đã có yêu cầu bồi thường thiệt hại về tiền lãi, tiền thuê nhà trước ngày Toà cấp sơ thẩm ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng Toà án không ra thông báo đóng tiền tạm ứng án phí, không xem xét yêu cầu của nguyên đơn là không đúng quy định. Hợp đồng mua bán ký kết giữa các bên không tuân thủ đúng mẫu hợp đồng theo quy định. Việc mua bán không được thông qua sàn giao dịch bất động sản vì sàn giao dịch do công ty tạo lập chứng cứ để nộp cho toà án là không có thật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Lê Thị Hải E trình bày: Nội dung giấy xác nhận ngày 07/7/2016 mà nguyên đơn giao nộp cho Toà án phía công ty không xác định được có đúng chữ ký của ông Ki Woo X hay không. Tại thời điểm ngày 09/01/2013 khi ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Thế H thì ông Ki Woo X vẫn đang giữ chức vụ Tổng giám đốc của bị đơn theo chứng nhận đầu tư số 411022000101, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 21/01/2012. Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa nguyên và bị đơn phù hợp quy định pháp luật. Tuy hợp đồng có sự nhầm lẫn trong kỹ thuật đánh máy nên công ty có đánh nhầm tư cách ký hợp đồng của ông Nguyễn Thế H nhưng công ty đã nhiều lần thảo luận với bị đơn để điều chỉnh hợp đồng nhưng không đạt kết quả. Công ty không đồng ý với các ý kiến tranh luận của nguyên đơn. Đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Hợp đồng mua bán căn hộ số OS11-A3-2C được ký ngày 22/5/2013 giữa nguyên đơn và đại diện bị đơn – ông Nguyễn Thế H có chức danh Tổng giám

đốc, không phải là người đại diện theo pháp luật của Công ty C mà người đại diện theo pháp luật của Công ty C là ông Ki Woo X tại Giấy chứng nhận đầu tư số 411022000101 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/01/2012. Đến ngày 27/11/2013 thay đổi giấy chứng nhận lần thứ 4 thì ông Nguyễn Thế H mới là người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp là Công ty C.

Như vậy, ông Nguyễn Thế H ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B với tư cách Tổng giám đốc Công ty C là không đúng, ông H cũng không có bất cứ giấy tờ gì để chứng minh tại thời điểm ký hợp đồng đã có đầy đủ tư cách tổng giám đốc của Công ty. Ông A, bà B cho rằng việc lừa dối này ảnh hưởng đến việc Ngân hàng I không tiếp tục cho ông bà giải ngân thanh toán tiền mua căn hộ nên ông A bà B yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận là công ty hoàn trả tiền lại tiền đồng thời tính thiệt hại theo lãi xuất cho vay của ngân hàng là 10.5%/năm.

Việc ông Nguyễn Thế H ký hợp đồng khi chưa đủ tư cách là Tổng giám đốc Công ty C và bị đơn cũng thừa nhận việc ký không đúng chức danh này là do nhầm lẫn của nhân viên soạn thảo hợp đồng, sự nhầm lẫn này không phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên phải xác định lỗi để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tòa án sơ thẩm chưa xác minh làm rõ tại ngân hàng Indovina và định giá căn hộ trong quá trình giải quyết vụ án.

Hơn nữa Công ty cho rằng việc ký hợp đồng mua bán căn hộ được thực hiện qua Sàn giao dịch bất động sản C, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn trình bày Sàn giao dịch bất động sản C có tư cách pháp nhân và độc lập với Công ty C, nhưng tòa án sơ thẩm chưa đưa Sàn giao dịch bất động sản C tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn còn cung cấp bản trình bày của ông Ki Woo X – tổng giám đốc Công ty C, ông Ki Woo X cho rằng ông không còn làm việc tại Công ty từ ngày 31/12/2012, phù hợp với trình bày của bị đơn là ông Ki Woo X xin nghỉ việc. Đây là tình tiết mới phát sinh.

Do chưa xác định được thiệt hại, chưa đưa sàn giao dịch bất động sản C tham gia tố tụng nên cần thiết phải hủy án để giải quyết lại theo quy định chung.

Bởi các lẽ trên: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Mai Xuân A và bà Đinh Thị Hải B. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2016/DSST ngày 08/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn – ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thấy:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 05/5/2014, nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và tại bản tự khai ngày 24/11/2014, biên bản hoà giải ngày 08/4/2016 thể hiện nguyên đơn đã có yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại về tiền lãi ngân hàng và tiền thuê nhà. Tuy nhiên, Toà cấp sơ thẩm không giải thích quy định của pháp luật cho nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu mà đến ngày 28/4/2016, tại biên bản làm việc của Tòa án nhân dân Quận X, Toà cấp sơ thẩm mới yêu cầu nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung và tài liệu chứng cứ kèm theo. Nội dung biên bản làm việc ngày 28/4/2016 không thể hiện nguyên đơn không nộp đơn khởi kiện bổ sung, Toà cấp sơ thẩm cũng không ấn định thời hạn nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung, trong khi đó, nguyên đơn lại có yêu cầu về việc sẽ nộp tài liệu, chứng cứ về hợp đồng thuê nhà vào phiên hoà giải tiếp theo. Điều này chứng tỏ nguyên đơn đã đưa ra yêu cầu khởi kiện bổ sung trước ngày Toà án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Toà cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật trong việc hướng dẫn đương sự khởi kiện. Mặt khác, thời hạn nộp đơn yêu cầu trước ngày Toà án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử chỉ được quy định đối với trường hợp bị đơn nộp đơn phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp đơn yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 176, Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, không phải là căn cứ xác định nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu như Toà cấp sơ thẩm nhận định.

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ngày 22/5/2013 thể hiện Công ty C được đại diện bởi ông Nguyễn Thế H, chức vụ Tổng giám đốc. Tại mục ký tên cũng ghi “Thay mặt và đại diện bên A ông Nguyễn Thế H chức vụ Tổng giám đốc”. Căn cứ các Điều 6, 20, 21 của Điều lệ sửa đổi của Công ty C ngày 10/10/2009, tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật, có quyền thay mặt công ty ký kết tất cả các hợp đồng với bên thứ ba. Như vậy, ông Nguyễn Thế H ký hợp đồng mua bán nhà ngày 22/5/2013 với nguyên đơn với tư cách là Tổng giám đốc – đại diện theo pháp luật của Công ty C chứ không phải là người đại diện theo uỷ quyền. Bị đơn cho rằng ông Nguyễn Thế H được ông Ki Woo X uỷ quyền theo giấy uỷ quyền ngày 09/01/2013, được Hội đồng quản trị giao quyền thực hiện việc mua bán 700 căn hộ tại chung cư Imperia An Phú nhưng theo tài liệu nguyên đơn giao nộp là giấy xác nhận ngày 07/7/2016 ký tên Ki Woo X thì ông Ki Woo X không còn làm việc tại Công ty C từ sau ngày 31/12/2012. Đây là tài liệu có liên quan trực tiếp đến giá trị pháp lý của giấy uỷ quyền ngày 09/01/2013 nhưng chưa được xem xét, đối chất về tính xác thực của tài liệu này.

Vì vậy, để đảm bảo xem xét giải quyết tất cả các vấn đề của vụ án, đảm bảo hai cấp xét xử, cần phải huỷ bản án sơ thẩm để giao về cho Toà cấp sơ thẩm giải quyết lại. Khi giải quyết lại vụ án, Toà cấp sơ thẩm cần hướng dẫn nguyên đơn thực hiện thủ tục khởi kiện bổ sung, thu thập tài liệu chứng cứ tại Ngân

hàng TNHH Indovia thiệt hại về tiền lãi của nguyên đơn; tiến hành đối chất về tính xác thực của giấy xác nhận ngày 07/7/2016, biên bản họp hội đồng thành viên ngày 14/5/2013, biên bản họp hội đồng thành viên ngày 20/6/2013, vai trò của ông Nguyễn Thế H trong hợp đồng mua bán nhà ngày 22/5/2013, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng có tồn tại Sàn giao dịch bất động sản Công ty C tại sảnh 2 và quyền và nghĩa vụ của Sàn giao dịch bất động sản này đối với Hợp đồng mua bán nhà ngày 22/5/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Do đó, không có sơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân Quận X xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Mai Xuân A, bà Đinh Thị Hải B. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2016/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mai Xuân A không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 04591 ngày 21/6/2016 của Chi cục thi hành án Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đinh Thị Hải B không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu 04590 ngày 21/6/2016 của Chi cục thi hành án Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận X;
- THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

Nguyễn Thị Huyền