

**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: 109/2023/ KDTM-PT

Ngày 12 tháng 01 năm 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

**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 Hoàng Thị Bích Thảo

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Lân – Kiểm sát viên.

Ngày 12/01/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2022/TLPT-KDTM ngày 17/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 16/2022/KDTM-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6087/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 13903/2022/QĐ-PT ngày 26/12/2022, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P (nay là Ngân hàng TMCP S).

Địa chỉ: 266-268 Đường N, Phường X (nay là phường V), Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Tư L, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: 40/42 Nguyễn K, Phường B, Quận T, TP. Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 3247A/2022/GUQ-PL ngày 23/12/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Minh L, luật sư Nguyễn Quang T - Công ty luật TNHH S – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Tập đoàn B (Vắng mặt)

Địa chỉ: 457 Đường K, phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vương Thị T, sinh năm 1943 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)
2. Ông Võ Trọng B, sinh năm 1976 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)
3. Ông Võ Hải T, sinh năm 1989 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 12 Đường Q, Phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Nguyễn Tiến D - Văn phòng luật sư D – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người kháng cáo:

Công ty Cổ phần Tập đoàn B là bị đơn

Ông Võ Hải T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Ngày 09/4/2009, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại B có ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 5612/HĐ-MBCN với Ngân hàng TMCP P. Nội dung chính của hợp đồng là Công ty B chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP P nhà và đất số: 12 đường Q, Phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.827 lượng vàng SJC và quy đổi là 35.635.635.000 đồng. Hợp đồng mua bán đã được Phòng công chứng số 7 chứng nhận theo số công chứng: 5612/HĐ-MBCN, quyền số: 04/TP/CCSCC/HĐGD ngày 09/04/2009 và Ngân hàng đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho Công ty B (đính kèm 04 phiếu chi). Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế Ngân hàng TMCP P đã được Sở Xây dựng Thừa uỷ quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 341/2009/GCN-QSHNƠ&QSDĐO vào ngày 13 tháng 5 năm 2009.

Căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng số 5612/HĐ-MBCN ngày 09/04/2009 quy định A (Công ty B) phải có nghĩa vụ giao nhà, đất và các giấy tờ về quyền sở hữu và quyền sử dụng của căn nhà 12 đường Q, Phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP P ngay sau khi ký hợp đồng. Ngân hàng TMCP P đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu Công ty B phải bàn giao nhà cho Ngân hàng TMCP P. Nhưng đến nay Công ty B vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho Ngân Hàng. Việc làm của đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại B đã ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng TMCP P.

Nay Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu Công ty B phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà số 12 đường Q, Phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP P (Nay là Ngân hàng TMCP S).

Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án từ năm 2010 đến nay đã hơn 10 năm, Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P nay là Ngân hàng TMCP S tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại B nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn B và những người liên quan đang cư trú tại nhà 12 Đường Q giao lại nhà và đất số 12 đường Q, Phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP S theo quy định pháp luật.

Bị đơn Công ty B trình bày:

Ngày 10/4/2008, tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty B có ký hợp đồng mua căn nhà số 12 Đường Q, Phường V, Quận A với bà Đặng Thị Minh T (T là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G). Nội dung chính của hợp đồng là Công ty B mua của bà G căn nhà trên với giá 3.289 lượng vàng SJC, Công ty B đã thanh toán và giữ lại 250 lượng vàng SJC theo thỏa thuận của hai bên là sẽ thanh toán hết khi bà G giao nhà.

Ngày 25/4/2008, Công ty B được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên.

Ngày 09/4/2009, Công ty B đã bán căn nhà trên cho Ngân hàng TMCP P; Ngân hàng đã thanh toán hết tiền cho Công ty B và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp chủ quyền.

Trong thời gian qua Công ty B đã nhiều lần liên hệ với bà Nguyễn Thị G nhận số tiền 250 lượng vàng SJC còn lại và giao nhà 12 Đường Q cho Công ty B để B thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho Ngân hàng nhưng bà G không thực hiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2021, ông Dương Thanh C trình bày: Công ty Cổ phần Tập đoàn B (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại B) có ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Số 12 Đường Q với bà Nguyễn Thị G ngày 10/4/2008. Nội dung hợp đồng: Công ty B mua căn nhà trên. Sau khi ký kết hợp đồng Công ty B đã thanh toán số tiền mua nhà cho bà G và giữ lại số tiền 200 đến 250 lượng vàng (sau khi nhận nhà Công ty sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà G). Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà trên, ngày 09/4/2009 Công ty B bán lại căn nhà trên cho Ngân hàng TMCP P để cân trừ nợ. Ngân hàng đã thanh toán hết tiền cho B và đã được cấp giấy chứng nhận. Theo thỏa thuận khi mua bán căn nhà

trên thì ngân hàng phải thanh toán số tiền Công ty B còn nợ cho bà G sẽ được bàn giao nhà. Nay Ngân hàng muốn nhận được nhà thì phải thanh toán số tiền còn lại khoảng 200 đến 250 lượng vàng cho bên bán là bà G, bà G sẽ trả cho hộ gia đình đang sinh sống trong căn nhà trên để giao nhà cho Công ty B sau đó B giao nhà cho Ngân hàng.

Việc mua căn nhà là tiền của ông C trước đó trả cho bà G. Sau khi Công ty B được cấp giấy chứng nhận thì ông C vay ngân hàng bằng tiền đồng, nếu sau này không giao nhà được thì ông C xin trả lại ngân hàng số tiền đã vay cùng với lãi suất. Trường hợp ngân hàng thỏa thuận với hộ dân đang ở trong nhà thì ngân hàng chịu trách nhiệm, ông C không chịu trách nhiệm hỗ trợ chi phí cho các hộ dân di dời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị T trình bày: Vợ chồng bà được Công ty Mía đường cấp cho sử dụng một phần căn nhà số 12 Đường Q từ năm 1980. Gia đình bà sử dụng căn nhà này từ đó cho tới nay. Trước đây khoảng năm 1998 đến năm 2001 có ông T, ông T và bà T đến thương lượng với gia đình bà để mua lại quyền sử dụng căn nhà, hai bên có đặt cọc thương lượng với gia đình bà để mua lại quyền sử dụng căn nhà, hai bên có đặt cọc hẹn 01 tháng sẽ giao hết số tiền còn lại nhưng đến hẹn bà T không quay lại nên số tiền đặt cọc xem như mất. Bà xác định gia đình vẫn thiện chí giao nhà nhưng yêu cầu bà T phải thương lượng lại từ đầu về chi phí đặt cọc đã giao trước đây là đã mất.

Bà Đặng Thị Minh T (bà T là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G) có lời khai trình bày: Căn nhà 12 Đường Q là do bà T mua nhưng nhờ bà G (mẹ bà) đứng tên dùm, sau đó bà G làm thủ tục ủy quyền cho bà bán. Bà đã bán căn nhà này cho Công ty B, việc giao nhà đến nay chưa bàn giao nhà là do Công ty B không thực hiện đúng cam kết. Theo cam kết thì sau 01 tháng kể từ ngày làm thủ tục sang tên cho Công ty B phải có trách nhiệm trả cho bà T 250 lượng vàng để nhận nhà. Dựa vào cam kết này bà T cũng đã đặt cọc và giao tiền cho gia đình ông H (bà T) để di dời chỗ ở và bà T cũng cam kết với gia đình ông H (bà T) nếu sau 01 tháng bà T không có tiền giao cho gia đình ông H (bà T) nên đã bị mất cọc. Nay Công ty B muốn nhận nhà thì phải thỏa thuận chi phí hỗ trợ cho gia đình ông H (bà T) thì mới nhận nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hải T trình bày: Nhà 12 Đường Q được Liên hiệp Mía đường II cho ông Võ Văn Hậu thuê có hợp đồng thuê năm 1993. Đến hiện tại, nhà ông H vẫn chưa nhận bồi thường hỗ trợ di dời từ Liên hiệp mía đường. Do đó, việc Quận 3 cấp giấy chứng nhận cho bà G vào năm 2008 là sai quy định pháp luật. Để đảm bảo quyền lợi của gia đình cũng

nếu khả năng thu hồi được tài sản cho ngân hàng thì ông T đề nghị ngân hàng cùng gia đình có đơn khiếu nại quyết định hành chính đến các cấp có thẩm quyền để giải quyết, không nên làm phiền Tòa án nhân dân Quận 3 vì hiện nay bị đơn đã đi tù chung thân.

Do căn nhà 12 Đường Q là căn nhà duy nhất của toàn bộ gia đình. Gia đình ông T đã sống ở đây từ lâu và có hộ khẩu thường trú. Đề nghị Tòa án và Ngân hàng tôn trọng quyền cư trú của gia đình ông. Hiện tại Công ty TNHH Đồng phục P đã không còn thuê nhà tại địa chỉ 12 Đường Q, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại còn bà Vương Thị T, ông Võ Trọng B và gia đình ông Võ Hải T cùng nhiều thành viên huyết thống khác cùng cư trú.

Bản án sơ thẩm số 16/2022/KDTM-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vương Thị T, ông Võ Trọng B, ông Võ Hải T đang cư trú trong căn nhà số 12 Đường Q, Phường S (nay là phường V), Quận A có trách nhiệm bàn giao nhà trống số 12 Đường Q, Phường S (nay là phường V), Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP P (nay là Ngân hàng TMCP S); bàn giao nhà ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Công ty TNHH B phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P (nay là Ngân hàng TMCP S) số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là: 71.817.817 đồng (Bảy mươi một triệu tám trăm mười bảy ngàn tám trăm mười bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 017641 ngày 05/5/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, giải thích quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Đến ngày 29/8/2022 ông Võ Hải T kháng cáo toàn bộ bản án, ngày 29/8/2022 Công ty cổ phần tập đoàn B kháng cáo toàn bộ bản án do không đồng ý với Quyết định của Bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Hải T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm lý do: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận nhiều người thực tế cư trú nhưng khi xét xử chỉ đưa 03 người là

không đúng thực tế; Tòa sơ thẩm không tổng đạt cho ông nên ông không biết ngày xử để tham dự.

Ông rút lại yêu cầu cấp sơ thẩm không đưa bà Võ Thúy H vào tham gia tố tụng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn B (tên cũ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại B) đề nghị cấp Phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 5612/HĐ- MBN quyền số 04/TP/CCSCC/HĐGD ngày 09/4/2009 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại B và Ngân hàng TMCP P là vô hiệu do đối tượng mua bán nhà có tranh chấp nên không thực hiện được.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được triệu tập khi xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng cụ thể là bà G là vi phạm thủ tục tố tụng. Nếu không đưa bà G vào tham gia tố tụng là không phù hợp vì bà G chưa hoàn thành nghĩa vụ đối với thỏa thuận cùng gia đình bà T liên quan đến việc di dời trả mặt bằng. Vì vậy cam kết trong Điều 7 của Hợp đồng mua bán nhà là không có cơ sở, ảnh hưởng quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Vụ án kéo dài đã lâu, hơn 10 năm, trong Quyết định chuyển hồ sơ của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 1704/2011/QĐCVA ngày 21/9/2011 đã nhận định tranh chấp giữa căn nhà bà G và những người cư trú nếu cần giải quyết ở hồ sơ khác, trong hồ sơ không có yêu cầu thì tòa án không giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

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

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2022/KDTM-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 18/5/2010 của nguyên đơn cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Tòa án nhân dân Quận 3 áp dụng Khoản 1 Điều 30, điểm c Khoản 1 Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, Đơn kháng cáo của ông T làm trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trọng B, bà Vương Thị T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Công ty Cổ phần tập đoàn B vắng mặt nên Hội đồng quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hải T, ông cho rằng khi xử sơ thẩm ông không nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không có mặt. Hội đồng xét xử xét thấy Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2022/QĐXXST-KDTM ngày 24/6/2022 xét xử lúc 14 giờ ngày 25/7/2022 đã được Thừa Phát lại Quận 1 niêm yết ngày 09/7/2022 tại nhà 12 Đường Q, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 02/8/2022 Thừa Phát lại Quận 1 niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2022/QĐST-KDTM ngày 25/7/2022 xét xử lúc 14 giờ ngày 18/8/2022 tại nhà 12 Đường Q, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vậy việc niêm yết là đúng quy định Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phía ông T cho rằng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được tổng đạt các văn bản tố tụng để tham gia xét xử tại cấp sơ thẩm là không có cơ sở.

Tại Tòa ông T trình bày ngày 28/4/2022 Tòa án nhân dân Quận 3 có Thẩm phán, Thư ký và đại diện địa phương đến xem xét thẩm định tại chỗ thấy rõ có tổng cộng 11 người đang thực tế cư trú và tính đến thời điểm hiện nay cũng còn 11 người này đang cư trú nhưng khi xét xử chỉ đưa có 03 người vào tham gia tố tụng là thiếu người, vi phạm tố tụng.

Tòa án nhân dân Thành phố đã gửi văn bản ngày 23/12/2022 xác minh những người thực tế cư trú thì được Công an phường Võ Thị Sáu trả lời: “*Có 05 nhân khẩu hiện đang thực tế cư ngụ là bà Vương Thị T, Võ Trọng H, Võ Trọng B, Võ Hải T, Hồ Thu N nhưng thường xuyên sinh sống tại nhà 12 Đường Q thì có hai nhân khẩu chính là bà Vương Thị T, Võ Hải T còn các nhân khẩu khác đôi khi về thăm gia đình*”, vậy cấp sơ thẩm đưa bà T, ông T vào tham gia tố tụng là đúng, tuy nhiên Công an phường V xác nhận thực tế 05 người hiện đang thực tế cư ngụ và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3 ghi rõ tên những người đang thực tế cư trú trong đó có vợ con ông T nên cần phải đưa đủ những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo tài liệu thu thập của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ 12 Đường Q, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có Công ty TNHH Đồng phục P có đăng ký kinh doanh và chưa đăng ký giải thể hoặc phá sản, chấm dứt hoạt động theo Luật doanh nghiệp và có Chi nhánh Công ty Cổ phần S đang hoạt động. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T xác nhận tại thời điểm Tòa án nhân dân Quận 3 đến xem xét thẩm định tại chỗ Chi nhánh Công ty Cổ phần S đang sửa chữa nên không thấy Chi nhánh Công ty Cổ phần S hoạt động, đây là tình tiết mới của vụ án thu thập tại cấp phúc thẩm do đó cần đưa thêm Công ty TNHH Đồng phục P và Công ty Cổ phần S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công ty (nếu có).

Tại phiên tòa ông T và luật sư rút lại ý kiến về việc Tòa sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thúy H nên Hội đồng xét xử không xét.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp 0301933095 đăng ký lần đầu ngày 03/3/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 25/5/2011 thì người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tập đoàn B là ông Dương Thanh C, tuy nhiên thời điểm xét xử sơ thẩm ông Dương Thanh C đang chấp hành án phạt tù tại trại giam Thủ Đức – Cục C10- Bộ công an. Ông C nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2022/QĐXXST-KDTM ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3 với tư cách người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn B và ông C đã làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Hoàng T vào ngày 15/7/2022 được Văn phòng công chứng La Gi sau đó là Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Hà chứng thực. Căn cứ Khoản 5 Điều 12 Luật doanh nghiệp năm 2020 quy định: “*5. Trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này, đối với doanh nghiệp chỉ còn một người đại diện theo pháp luật và người này vắng mặt tại Việt Nam quá 30 ngày mà không ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp hoặc chết, mất tích, đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt*

buộc, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì chủ sở hữu công ty, Hội đồng thành viên, Hội đồng quản trị cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của công ty.” Vậy trường hợp ông Dương Thanh C người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần tập đoàn B đang chấp hành hình phạt tù thì Hội đồng quản trị cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của công ty. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại đề ông C với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty B ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Hoàng T là đại diện theo ủy quyền của công ty là không đúng theo quy định đã viện dẫn trên. Đúng ra Tòa cấp sơ thẩm phải ban hành Thông báo để Hội đồng quản trị cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của công ty tham gia tố tụng, trường hợp Hội đồng quản trị không cử người làm đại diện theo pháp luật thì Tòa án có quyền chỉ định người đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng như quy định tại Khoản 7 Điều 12 Luật doanh nghiệp năm 2020. Bằng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06113 ngày 15/7/2022 của Văn phòng công chứng La Gi và số công chứng 1800 ngày 20/7/2022 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Hà, ông T làm đơn kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 5612/HĐ- MBN quyền số 04/TP/CCSCC/HĐGD ngày 09/4/2009 do Phòng công chứng số 7 chứng nhận giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại B và Ngân hàng TMCP P là vô hiệu do đối tượng mua bán nhà có tranh chấp nên không thực hiện được. Do ông T được ủy quyền không đúng theo quy định của pháp luật nên ông T không được quyền thay mặt Công ty B kháng cáo, cấp sơ thẩm phải căn cứ điểm a Khoản 4 Điều 274 của Bộ luật Tố tụng dân sự để trả đơn kháng cáo cho ông Phạm Hoàng T. Vì vậy, đơn kháng cáo của ông T làm dù trong hạn luật định không được Hội đồng xét xử xem xét.

Xét yêu cầu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đề nghị đưa bà G vào tham gia tố tụng: Thực tế khi cấp sơ thẩm giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn thì mới chỉ giải quyết được 01 phần chưa giải quyết triệt để tranh chấp đối với căn nhà 12 Đường Q. Vì vậy khi giải quyết lại cấp sơ thẩm cần lập biên bản giải thích cho bị đơn, bà G, bà T và những người thực tế đang cư trú, hoạt động tại nhà 12 Bà về việc có hay không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của họ nếu phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà. Nếu họ có yêu cầu thì hướng dẫn họ làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm để tiếp tục giải quyết vụ án. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả Công ty Cổ phần Tập đoàn B tiền tạm ứng lệ phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ quốc hội có hiệu lực ngày 01/01/2017 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Hải T.

Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2022/KDTM-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Hải T 2.000.000 (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/7546 ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn B 2.000.000 (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/7548 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận 3;
- TAND Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Bích Thảo

