

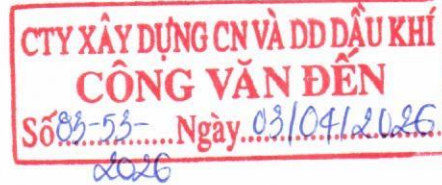
TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 53/2026/KDTM-PT

Ngày: 04-02-2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng vận chuyển hàng hóa



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 Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn Tâm

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Trứ - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trương Thị Lan Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 tháng 9 năm 2025; 29 tháng 01 và 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 12/TLPT-KDTM ngày 31 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và tranh chấp hợp đồng vận chuyển hàng hóa”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2022/KDTM-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2023/QĐ- PT ngày 09-5-2023; Các quyết định hoãn phiên tòa; Quyết định tạm ngừng phiên tòa; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 156/TB- TA ngày 07-01-2026; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp và Dân dụng dầu khí;

Địa chỉ: 35D đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh Hải - Chức vụ: Giám đốc công ty (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Thảo Linh, sinh năm 2001 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Trang, sinh năm 1987 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 427/3 Nguyễn An Ninh, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân Hải – Luật sư công ty TNHH MTV Hãng Luật Tường Trương Xuân Tâm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ)(có mặt) .

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Vận tải Triu – Phú – Bái;

Địa chỉ: 20 Lê Thánh Tông, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Quách Đình Triều, chức vụ - Giám đốc công ty (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Quách Thị Phương Mai, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Phòng 29-03 chung cư 33A đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

- Ông Nguyễn Ngọc Hưng, sinh năm 1984 (có mặt) và bà Quách Thị Phương Mai, sinh năm 1985 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Phòng 29-03 chung cư 33A đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn Văn Hoàn, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: 56 Yên Bái, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Ngọc Hoàng, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: 11 Đống Đa, phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp và Dân dụng dầu khí là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/08/2018, công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu Khí (gọi tắt là PVC-IC) và công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Vận tải Triu - Phú – Bái (gọi tắt là công ty Triu Phú Bái) ký kết hợp đồng số 462/HĐ/PVC-IC về việc mua bán căn hộ (mã hiệu căn hộ 29-03), thuộc dự án khu phức hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng và căn hộ, tại số 33A đường

30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu với giá trị hợp đồng là 1.946.868.128 đồng, phí bảo trì 2% là 35.693.966 đồng.

Căn cứ Điều 3 của hợp đồng thì ngay sau khi nhận thông báo bàn giao căn hộ, bên mua thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng và 2% kinh phí bảo trì và bên bán (PVC-IC) chỉ bàn giao căn hộ khi bên mua (công ty Trừu Phú Bái) thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng và 2% kinh phí bảo trì.

Căn cứ Sổ chi tiết công nợ do ông Lê Hữu Phước (cán bộ kế toán của PVC-IC) là người theo dõi công nợ lập không, xác nhận công ty Trừu Phú Bái đã nộp đủ 95% giá trị hợp đồng, với số tiền xác nhận là 1.549.524.722 đồng thì bên bán đã bàn giao căn hộ cho bên mua sử dụng. Đồng thời, dựa vào các tài liệu do ông Phước lập, ngày 30-08-2019, tại Văn phòng công chứng Chí Linh, các bên đã lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (mã hiệu căn hộ 29-03) giữa công ty Trừu Phú Bái và ông Nguyễn Ngọc Hưng, bà Quách Thị Phương Mai, đã được công chứng viên chứng nhận. Hiện nay, ông Hưng, bà Mai đang sở hữu và sử dụng căn hộ trên.

Sau khi phát hiện ông Phước tự tử do nợ nần thì công ty đã tiến hành kiểm tra toàn bộ sổ sách kế toán do ông Phước lập, phát hiện số tiền bên mua đã thanh toán chỉ là 335.693.966 đồng. Ông Quách Đình Triều đã thông đồng với ông Phước lập không chi tiết công nợ nhằm đảm bảo đủ điều kiện để bên mua được bàn giao căn hộ.

PVC – IC đã mời ông Triều, ông Hưng và bà Mai đến PVC-IC làm việc để làm rõ công nợ giữa công ty Trừu Phú Bái với PVC-IC và trách nhiệm trả số tiền còn thiếu của hợp đồng số 462/HĐ/PVC-IC cho PVC-IC, song ông Triều không đến. Người đại diện của công ty Trừu Phú Bái là ông Hưng và bà Mai đã xuất trình Sổ chi tiết công nợ được lập ngày 27/8/2019 (ông Phước là người lập và ông Lê Ngọc Hoàng - kế toán trưởng PVC-IC ký xác nhận với số tiền bên mua đã thanh toán 1.849.524.722 đồng). Hiện nay trong hồ sơ, tài liệu lưu tại PVC-IC không có Sổ chi tiết công nợ này. Mặt khác, trên Sổ chi tiết công nợ thể hiện bốn lần công ty Trừu Phú Bái (bên mua) thanh toán tiền cho PVC-IC (bên bán), tuy nhiên đến thời điểm hiện nay thì chỉ có ba lần bên mua thanh toán tiền cho bên bán (hai lần nộp tiền mặt tại công ty PVC-IC với số tiền là 135.693.966 đồng và một lần nộp tiền thông qua hệ thống ngân hàng với số tiền là 200.000.000 đồng theo “Giấy báo có” của ngân hàng ngày 16/8/2018), còn lại hai lần bên mua thanh toán cho bên bán thông qua hệ thống ngân hàng là không có (thanh toán ngày 08/7/2019 số tiền 576.090.658 đồng; thanh toán ngày 17/7/2019 số tiền 973.434.064 đồng). PVC-IC đã đề nghị công ty Trừu Phú Bái xuất trình chứng từ nộp tiền của hai khoản này nhưng công ty Trừu Phú Bái không xuất trình được.

PVC – IC tiếp tục gửi nhiều văn bản yêu cầu ông Triều - Giám đốc công ty Trừu Phú Bái thanh toán số tiền quá hạn 1.549.524.722 đồng, nhưng công ty Trừu Phú Bái không thanh toán.

Nay PVC- IC yêu cầu công ty Trừu Phú Bái và ông Nguyễn Ngọc Hưng, bà Quách Thị Phương Mai liên đới thanh toán cho PVC-IC tổng số tiền nợ gốc

cộng với số tiền lãi tạm tính trên tổng số nợ gốc tính từ ngày 01/9/2018 đến ngày 05/8/2022 là 2.206.766.513 đồng (trong đó số tiền nợ gốc đến hạn là 1.549.524.722 đồng; số tiền lãi trên tổng số nợ gốc chậm trả tạm tính với mức lãi suất 0,03%/ngày từ ngày 01/9/2018 đến ngày 05/8/2022 là 657.241.791 đồng).

Đồng thời, PVC-IC khẳng định trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/11/2018, PVC-IC có thuê công ty Triu Phú Bái vận chuyển hàng hóa và phát sinh số tiền phải trả cho công ty Triu Phú Bái là 1.457.450.823 đồng. PVC – IC đã trả cho công ty Triu Phú Bái là 1.174.990.822 đồng thông qua chuyển khoản ngân hàng và tiền mặt, số tiền còn nợ chưa trả là 282.460.001 đồng, theo biên bản đối chiếu công nợ ngày 28/02/2019. Từ ngày 31/11/2018 đến nay PVC-IC không phát sinh thêm nợ phải trả cho công ty Triu Phú Bái. Tại văn bản số 267/CNDD-TCTH ngày 06/5/2021 của PVC-IC đề nghị được bù trừ công nợ giữa phải thu và phải trả với công ty Triu Phú Bái số tiền 282.460.001 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của PVC-IC đề nghị giải quyết trong vụ án khác.

[2] Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Công ty Triu Phú Bái xác nhận ngày 16/8/2018 có ký hợp đồng 462/HĐ/PVC-IC về việc mua bán căn hộ (mã hiệu căn hộ 29-03), thuộc dự án khu phức hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng và căn hộ, tại số 33A đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu với giá trị hợp đồng 1.946.868.128 đồng, phí bảo trì 2% là 35.693.966 đồng với PVC-IC.

Từ năm 2016 đến năm 2018, công ty Triu Phú Bái thực hiện công việc vận chuyển hàng hóa cho PVC-IC, việc vận chuyển được các bên lập thành hợp đồng. Đối với những chuyến vận chuyển đơn lẻ thì không cần hợp đồng nhưng có bảng báo giá thể hiện. Giá trị hợp đồng vận chuyển mà công ty Triu Phú Bái đã thực hiện cho PVC-IC từ năm 2016 đến hết năm 2018 là 3.432.460.825 đồng, PVC-IC đã thanh toán 3.150.000.824 đồng, trong đó thanh toán bằng chuyển khoản là 1.026.690.822 đồng và thanh toán bằng tiền mặt là 573.785.280 đồng; chiết khấu mua bán căn hộ là 1.549.524.722 đồng. Trên cơ sở số tiền đã thanh toán như vậy nên ngày 28/02/2019, PVC-IC và công ty Triu Phú Bái đã ký biên bản đối chiếu công nợ xác định PVC-IC còn nợ công ty Triu Phú Bái 282.460.001 đồng.

Sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ thì công ty Triu Phú Bái đã thanh toán cho PVC-IC số tiền là 1.849.524.722 đồng, tương đương với 95% giá trị hợp đồng, trong đó 300.000.000 đồng tương đương 30% giá trị căn hộ và 35.693.966 đồng tương đương 2% phí bảo trì thì nộp tiền mặt cho PVC-IC; số tiền 1.549.524.722 đồng là khấu trừ từ số tiền vận chuyển mà PVC-IC nợ công ty Triu Phú Bái. Vì vậy mà công ty Triu Phú Bái đã được bàn giao căn hộ vào ngày 15/01/2019 và ngày 30/3/2019 thì PVC-IC đã xuất 02 hóa đơn giá trị gia tăng xác định số tiền mua căn hộ mà công ty Triu Phú Bái đã thanh toán.

Ngày 30/8/2019, công ty Triu Phú Bái đã ký văn bản chuyển nhượng lại

hợp đồng mua bán căn hộ chung cư trên cho ông Hưng, bà Mai. Đến ngày 11/9/2019, PVC-IC có văn bản số 586/CNDD-BQLĐAĐT về việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa công ty Trìu Phú Bái với ông Hưng, bà Mai.

Vì vậy, công ty Trìu Phú Bái không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của PVC-IC.

Nay công ty Trìu Phú Bái có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án buộc PVC- IC phải thanh toán số tiền vận chuyển còn thiếu là 282.460.001 đồng.

[3] Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Hưng và bà Quách Thị Phương Mai trình bày:

Ngày 27/8/2019, PVC-IC có văn bản số 553/CNDD-BQLĐAĐT về việc xác nhận công ty Trìu Phú Bái là bên mua căn hộ số 29-03 theo hợp đồng mua bán căn hộ số 462/HĐ/PVC-IC đã thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng. Ngày 30/8/2019, công ty Trìu Phú Bái và vợ chồng ông Hưng đã ký văn bản chuyển nhượng lại quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 462/HĐ/PVC-IC có nội dung công ty Trìu Phú Bái đã nộp trước cho chủ đầu tư 95% giá trị hợp đồng và vợ chồng ông Hưng có trách nhiệm thanh toán 5% giá trị còn lại cho chủ đầu tư theo quy định tại hợp đồng số 462/HĐ/PVC-IC. Giá chuyển nhượng hợp đồng là 1.500.000.000 đồng, vợ chồng ông Hưng đã thanh toán lại cho công ty Trìu Phú Bái đủ số tiền chuyển nhượng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000928 ngày 30/8/2019. Đến ngày 11/9/2019, PVC-IC cũng đã làm công văn xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa công ty Trìu Phú Bái và vợ chồng ông Hưng.

Vợ chồng ông Hưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Với giá trị chuyển nhượng mà bên mua đã thanh toán thì PVC-IC có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho bên mua theo đúng điều khoản của hợp đồng đã ký.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/KDTM-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí về việc buộc Công ty TNHH Thương mại – Vận tải Trìu - Phú - Bái và ông Nguyễn Ngọc Hưng, bà Quách Thị Phương Mai liên đới thanh toán cho Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí tổng số tiền 2.206.766.513đ (hai tỷ hai trăm lẻ sáu triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn năm trăm mười ba đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc đến hạn là 1.549.524.722 đồng; Số tiền lãi trên tổng số nợ gốc chậm trả tạm tính với mức lãi suất 0,03%/ngày từ ngày 01/9/2018 đến ngày 05/8/2022 là 657.241.791 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại – Vận tải Trìu - Phú - Bái: Buộc Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí phải thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại – Vận tải Trìu - Phú - Bái số

tiền vận chuyển hàng hóa còn nợ là 282.460.001đ (hai trăm tám mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi ngàn không trăm lẻ một đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 18-8-2022, PVC- IC kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các đương sự vắng mặt đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng. Do vậy căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của PVC- IC:

[2.1] Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của PVC- IC:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

PVC-IC được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu ngày 26-11-2009, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06-7-2012.

Công ty Triu Phú Bái được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 10-01-2008, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 07-01-2009.

Ngày 16-8-2018, PVC- IC và công ty Triu Phú Bái ký kết hợp đồng số 462/HĐ/PVC-IC về việc mua bán căn hộ (mã hiệu căn hộ 29-03), thuộc dự án khu phức hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng và căn hộ, tại số 33A đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá trị hợp đồng là 1.946.868.128 đồng, phí bảo trì 2% là 35.693.966 đồng. Hợp đồng ký kết giữa hai bên là tự nguyện và hợp pháp nên phát sinh hiệu lực.

Theo thỏa thuận tại điểm 3.2 Điều 2 của hợp đồng số 462/HĐ/PVC-IC về phương thức thanh toán “...*Bên mua thanh toán thông qua hình thức tiền mặt, chuyển khoản hoặc bù trừ công nợ...*”. (BL 408- TA).

Theo công ty Triu Phú Bái thì công ty Triu Phú Bái đã thanh toán cho PVC-IC số tiền 1.849.524.722 đồng tương đương với 95% giá trị hợp đồng, gồm: 02 lần nộp tiền mặt tại PVC-IC với số tiền là 135.693.966 đồng; 01 lần thanh toán bằng chuyển khoản thông qua hệ thống ngân hàng với số tiền là 200.000.000 đồng; thanh toán bằng bù trừ công nợ với số tiền 1.549.524.722 đồng.

PVC- IC cho rằng công ty Triu Phú Bái mới chỉ thanh toán được 335.693.966 đồng gồm 02 lần nộp tiền mặt tại PVC-IC với số tiền là 135.693.966 đồng và 01 lần thanh toán bằng chuyển khoản thông qua hệ thống ngân hàng với số tiền là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán. Do ông Lê Hữu Phước cấu kết với công ty Triu Phú Bái để làm khống số tiền thanh toán nên PVC-IC đã bị nhầm lẫn trong việc xác định giá trị mà công ty Triu Phú Bái đã thanh toán là 95% giá trị hợp đồng.

Như vậy, đối với số tiền công ty Triu Phú Bái đã thanh toán 335.693.966 đồng thanh toán bằng tiền mặt và chuyển khoản các bên đều thống nhất nên không phải chứng minh. Đối với số tiền công ty Triu Phú Bái cho rằng thanh toán bằng bù trừ công nợ là 1.549.524.722 đồng nhưng PVC - IC không thừa nhận thì thấy:

- Tại Sổ chi tiết công nợ ngày 27-8-2019 của PVC-IC thể hiện công ty Triu Phú Bái đã thanh toán cho PVC-IC như sau: Đặt cọc ngày 09-8-2018 số tiền 100.000.000 đồng; thanh toán ngày 16-8-2018 là 200.000.000 đồng; thanh toán ngày 08-7-2019 là 576.090.658 đồng; thanh toán ngày 17-7-2019 là 973.434.064 đồng; thanh toán 2% phí bảo trì căn hộ ngày 14-01-2019 là 35.693.966 đồng (BL 417- TA).

Như vậy, Sổ chi tiết công nợ ngày 27-8-2019 của PVC-IC thì công ty Triu Phú Bái đã thanh toán số tiền mua căn hộ là 1.849.524.722 đồng (tương ứng 95% giá trị hợp đồng) và 35.693.966 đồng (02% phí bảo trì).

- Theo Điều 3 của hợp đồng số 462/HĐ/PVC-IC: Bên bán (PVC-IC) chỉ bàn giao căn hộ khi bên mua thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng và 2% kinh phí bảo trì.

Tại biên bản bàn giao căn hộ ngày 15-01-2019, đại diện PVC-IC, ông Nguyễn Văn Hoàn – Phó Giám đốc đã ký biên bản bàn giao căn hộ cho công ty Trìu Phú Bái. Biên bản được đóng dấu mộc của PVC-IC (BL 414-415 TA).

Như vậy có căn cứ thể hiện bên mua công ty Trìu Phú Bái đã thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng và 2% kinh phí bảo trì thì mới được PVC-IC bàn giao căn hộ theo hợp đồng.

- Tại Giấy xác nhận số 553/CNDD-BQLĐAĐT ngày 27-8-2019 của PVC-IC đã xác nhận: “CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VẠN TÀI TRÌU PHÚ BÁI, ... Là Bên đã mua căn hộ chung cư theo hợp đồng mua bán số: 462/HĐ/PVC-IC ngày 16/8/2018, mã căn hộ: 29-03, diện tích sàn XD: 80.6m², diện tích sử dụng: 75m².

Giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế VAT: 1.946.868.128 đồng.

Tình trạng thanh toán: Đến thời điểm hiện tại, khách hàng đã thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng....”. (BL 416 TA).

Như vậy, theo Giấy xác nhận số 553/CNDD-BQLĐAĐT này thì xác định công ty Trìu Phú Bái đã thanh toán cho PVC-IC đến 95% giá trị hợp đồng.

- Ngày 30-3-2019, PVC-IC đã xuất 02 hóa đơn giá trị gia tăng cho công ty Trìu Phú Bái, gồm: AA/18T 0001058 có nội dung: “Thanh toán tiền mua căn hộ 29-03 PVC-IC Diamond số 33A Đường 30/4, Phường 9, TP Vũng Tàu Hợp đồng số 462HĐ/PVC-IC” số tiền là 1.783.868.011 đồng (BL 411 - TA) và AA/18T 0001059 có nội dung: “Giá trị quyền sử dụng đất không chịu thuế VAT căn hộ 29-03 PVC-IC Diamond số 33A Đường 30/4, Phường 9, TP Vũng Tàu Hợp đồng số 462HĐ/PVC-IC” số tiền 163.000.117 đồng (BL 412 TA).

Các hóa đơn nêu trên đều có chữ ký của Kế toán trưởng Lê Ngọc Hoàng, Phó Giám đốc PVC-IC Nguyễn Văn Hoàn và dấu mộc của PVC-IC. Các hóa đơn này được phía PVC-IC xác nhận là do công ty phát hành và không thể làm giả.

- Tại điểm b Khoản 3 Điều 10 của của hợp đồng số 462/HĐ/PVC-IC thì bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau: “(b) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho bên bán theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này”. (BL 402 TA).

- Tại xác nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 11-9-2019 của PVC-IC do ông Hồ Sỹ Hoàng là Giám đốc PVC-IC xác nhận, nội dung xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 462/HĐ/PVC-IC ngày 16-8-2018, giữa bên chuyển nhượng là công ty Trìu Phú Bái và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Hưng và bà Quách Thị Phương Mai (BL 387- TA).

Như vậy thể hiện bên mua là công ty Trìu Phú Bái đã hoàn thành việc thanh toán cho bên bán là PVC-IC các nghĩa vụ đến hạn theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng nên mới đủ điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

cho bên thứ ba.

- Công ty PVC-IC cho rằng Giám đốc công ty Trìu Phú Bái (ông Quách Đình Triều) thông đồng với kế toán PVC-IC là ông Lê Hữu Phước lập khống các tài liệu kế toán nhằm chiếm đoạt số tiền trên của công ty, nhưng PVC-IC không cung cấp được chứng cứ thể hiện sự thông đồng của ông Triều và ông Phước hợp thức chứng từ chiếm đoạt tiền của PVC-IC. Tại Thông báo số 170/TB-CATP-Đ1 ngày 30-7-2020 của Công an thành phố Vũng Tàu trả lời đơn tố cáo của PVC-IC về việc xác định nội dung tố cáo đối với công ty Trìu Phú Bái là tranh chấp dân sự. Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được phía PVC-IC xác nhận đều là tài liệu của PVC-IC, được thực hiện trên hệ thống phần mềm kế toán của PVC-IC, do PVC-IC phát hành, công ty Trìu Phú Bái không thể tự làm được. Hiện ông Lê Hữu Phước đã chết nên không có cơ sở xác minh.

- Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, công ty PVC-IC yêu cầu kiểm toán toàn bộ hóa đơn chứng từ liên quan đến công nợ giữa hai bên. Tòa án cấp phúc thẩm đã ban hành quyết định số 01/2023/QĐ – TA ngày 06-9-2023 trung cầu công ty kiểm toán FAC – Chi nhánh Đệ Nhất thực hiện kiểm toán công nợ giữa PVC- IC và công ty Trìu Phú Bái và đã có kết quả kiểm toán.

Theo kết quả kiểm toán và tại phiên tòa phúc thẩm công ty kiểm toán xác định: Kết quả kiểm toán là báo cáo về các phát hiện thực tế căn cứ vào chứng từ hai công ty cung cấp. Căn cứ vào quy định của luật quản lý thuế, kế toán và các quy định khác của pháp luật liên quan thì kiểm toán chỉ thể hiện sự khác biệt hóa đơn giữa hai bên công ty cung cấp, đưa ra nhận định có đáp ứng với quy luật của quản lý thuế về khấu trừ, có đáp ứng với quy định về trình ký hay không, chứ không đưa ra nhận định là đúng hay sai, cũng không đánh giá có xảy ra hay không xảy ra việc thanh toán và không xác định nghiệp vụ kinh tế, tài chính thực tế đã phát sinh hay chưa.

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định công ty Trìu Phú Bái đã thực hiện việc thanh toán tiền mua căn hộ số 29-03 cho PVC-IC với số tiền 1.849.524.722 đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng, các bên tiếp tục có trách nhiệm thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh theo các điều khoản của hợp đồng mua bán căn hộ số 462 đã ký kết. Nguyên đơn PVC-IC không cung cấp được chứng cứ chứng minh công ty Trìu Phú Bái chưa thanh toán khoản tiền 1.549.524.722 đồng (576.090.658 đồng + 973.434.064 đồng) để mua căn hộ 29-03, do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của PVC-IC về việc buộc công ty Trìu Phú Bái và ông Nguyễn Ngọc Hưng, bà Quách Thị Phương Mai liên đới thanh toán cho PVC-IC tổng số tiền 2.206.766.513 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc đến hạn là 1.549.524.722 đồng; Số tiền lãi trên tổng số nợ gốc chậm trả tạm tính với mức lãi suất 0,03%/ ngày từ ngày 01-9-2018 đến ngày 05-8-2022 là 657.241.791 đồng. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn công ty Trìu Phú Bái:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định: Trong thời gian từ năm 2016 - 2018, công ty Trìu Phú Bái vận chuyển hàng vật tư, thiết bị

cho các công trình của PVC-IC, mỗi chuyến hàng vận chuyển đều được công ty Trừu Phú Bái xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho PVC-IC, các hóa đơn đều được kê khai và được xác nhận bởi cơ quan Thuế.

Căn cứ Bản kê chi tiết hóa đơn vận chuyển; Các hóa đơn giá trị gia tăng mà công ty Trừu Phú Bái đã xuất cho PVC-IC; Tờ khai báo cáo Thuế các năm 2016, 2017, 2018, 2019; Tờ khai sử dụng hóa đơn giá trị gia tăng từ năm 2016 - 2018 của công ty Trừu Phú Bái (có xác nhận thời điểm nhận hồ sơ kê khai của cơ quan Thuế) thì tổng giá trị vận chuyển công ty Trừu Phú Bái đã thực hiện cho PVC-IC là 3.432.460.825 đồng. Theo công ty Trừu Phú Bái, từ năm 2016 đến năm 2018 PVC-IC đã thanh toán cho công ty Trừu Phú Bái số tiền 3.150.000.824 đồng, trong đó: Thanh toán bằng chuyển khoản là 1.026.690.822 đồng; Thanh toán bằng tiền mặt là 573.785.280 đồng; Chiết khấu mua bán căn hộ là 1.549.524.724 đồng; Số tiền còn nợ lại là 282.460.001 đồng. Điều này phù hợp với số liệu tại Biên bản đối chiếu công nợ xác nhận đến ngày 28-02-2019, PVC-IC còn nợ công ty Trừu Phú Bái 282.460.001 đồng (BL 271-TA). PVC-IC cũng thừa nhận số tiền PVC-IC còn nợ lại công ty Trừu Phú Bái là 282.460.001 đồng theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 28-02-2019 (BL 1401), nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công ty Trừu Phú Bái, buộc PVC-IC phải thanh toán cho công ty Trừu Phú Bái số tiền 282.460.001 đồng là có căn cứ.

[2.3] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn PVC-IC, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- PVC-IC phải chịu 76.135.330 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận và 14.123.000 đồng đối với nghĩa vụ trả cho công ty Trừu Phú Bái. Tổng cộng là 90.258.330 đồng.

- Hoàn lại cho công ty Trừu Phú Bái số tiền 7.061.500 đồng.

[4] Về chi phí thực hiện kiểm toán: PVC-IC phải chịu.

[5] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của PVC-IC không được chấp nhận nên PVC-IC phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng đầu khí, giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2022/KDTM-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Căn cứ các Điều 30, 38, 39, 296 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 401, 530, 531, 536 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 19, 21, 22, 23, 24 Luật Kinh doanh bất động sản; Các Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí về việc buộc công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Vận tải Triu - Phú - Bái và ông Nguyễn Ngọc Hưng, bà Quách Thị Phương Mai liên đới thanh toán cho công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí tổng số tiền 2.206.766.513đ (hai tỷ hai trăm lẻ sáu triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm mười ba đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc đến hạn là 1.549.524.722 đồng; Số tiền lãi trên tổng số nợ gốc chậm trả tạm tính với mức lãi suất 0,03%/ngày từ ngày 01-9-2018 đến ngày 05-8-2022 là 657.241.791 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Vận tải Triu - Phú - Bái: Buộc công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí phải thanh toán cho công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Vận tải Triu - Phú - Bái số tiền vận chuyển hàng hóa còn nợ là 282.460.001đ (hai trăm tám mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi nghìn không trăm lẻ một đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí phải chịu 90.258.330đ (chín mươi triệu hai trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.900.000đ (ba mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002746 ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh), nên công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí còn phải nộp 56.358.330đ (năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi đồng).

- Hoàn lại cho công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Vận tải Triu - Phú - Bái số tiền tạm ứng án phí là 7.061.500 đồng (bảy triệu không trăm sáu mươi một nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003486 ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về chi phí thực hiện kiểm toán: Là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng), công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí phải chịu

và đã nộp xong.

5. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng dầu khí phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng), được trừ vào số tiền 1.700.000đ (một triệu bảy trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003610 ngày 12 tháng 12 năm 2022 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003034 ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh), nên đã nộp xong.

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

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 04-02-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 11, TP. HCM;
- Phòng THADS Khu vực 11, TP. HCM;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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



Bùi Thị Thương