TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN B** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: **41**/2021/KDTM- ST Ngày 18 tháng 6 năm 2021 *V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Ngọc Long**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Trần Thị An**

2. Bà **Nguyễn Thị Thụy**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thùy Linh**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng** – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 02/2021/TLST – KDTM ngày 11 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2021/QĐST-KDTM ngày 14 tháng 4 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2021/QĐST-HPT ngày 05 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2021/QĐST-HPT ngày 26 tháng 5 năm 2021 giữa:

* Nguyên đơn: **Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng V**; Địa chỉ trụ sở: Xóm Chùa, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Bà Phùng Thị Thạch B – Chức vụ: Giám đốc.

* Bị đơn: **Công ty Cổ phần May L**; Địa chỉ trụ sở: Số 8B phố L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức M – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

(Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn – bà B có mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ ba không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2020 của nguyên đơn, cũng như các bản tự khai người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16 tháng 3 năm 2015, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng V (gọi tắt là Công ty Vạn Triều) và Công ty Cổ phần May L (gọi tắt là Công ty May L) đã ký kết Hợp đồng mua bán văn phòng kết hợp nhà ở số CT 1805/HĐMB. Công ty Vạn Triều đồng ý mua và Công ty May L đồng ý bán căn hộ CT số 05 tại tầng 18, thuộc dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ CT để bán và cho thuê Discovery Complex II, tại số 8B phố L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội với giá bán: 3.734.275.875 *(Ba tỷ bảy trăm ba mươi tư triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm bảy mươi lăm)* đồng (đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng), ngày giao dự kiến vào quý IV năm 2015. Việc bàn giao căn hộ CT có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời điểm quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 *(một trăm tám mươi)* ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao dự kiến Căn hộ CT cho bên mua.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty Vạn Triều đã thực hiện thanh toán tiền theo các điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp đồng để được nhận bàn giao căn hộ trên cụ thể như sau: đặt cọc: 100.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 23/01/2015; thanh toán 2.140.565.525 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 18/3/2015 và 1.120.282.763 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 31/3/2015; thanh toán 373.427.588 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 20/12/2016.

Tuy nhiên đến nay Công ty Vạn Triều vẫn không được nhận bàn giao căn hộ do Công ty May L có những vi phạm trong việc xây dựng dự án và công trình đã bị cắt ngọn tầng 18, trong đó có căn hộ CT số 1805 Công ty Vạn Triều đã mua theo Hợp đồng nêu trên.

Công ty Vạn Triều đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty May L giải quyết, hoàn lại giá trị căn hộ và tiền lãi suất do chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Đến nay, Công ty May L không hề có Công văn trả lời để giải quyết vấn đề trên.

Nay Công ty Vạn Triều yêu cầu Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội xem xét, giải quyết:

Buộc Công ty May L trả cho Công ty Vạn Triều số tiền như sau:

- Giá trị căn hộ đã mua theo Hợp đồng mua bán nhà là: 3.734.275.875 đồng;

- Tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tính đến ngày 18/6/2021 là: 927.430.433 đồng. Tổng cộng: 4.661.705.308 đồng;

Trong quá trình thụ lý và giải quyết Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của đương sự; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa. Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của bị đơn nhưng bị đơn nhiều lần vắng mặt không có lý do nên Tòa án không hòa giải cho các đương sự được.

**** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm***:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự trong việc nộp đơn khởi kiện, cung cấp tài liệu chứng cứ, nộp tạm ứng án phí và trình bày yêu cầu của mình. Chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn đã được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, Điều 72; Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa ngày 05/5/2021 và ngày 26/5/2021 bị đơn vắng mặt, Tòa án đã hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật. Phiên tòa được mở lại vào ngày 18/6/2021 theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Việc bị đơn không bàn giao nhà cho nguyên đơn theo đúng thời gian thỏa thuận tài Hợp đồng mua bán nhà hai bên đã ký là vi phạm hợp đồng và các quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường theo hợp đồng mua bán nhà là có căn cứ.

Về đề xuất hướng giải quyết vụ án: Căn cứ lời khai trình bày của đương sự, tài liệu về Hợp đồng mua bán nhà, các Ủy nhiệm chi:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty May L trả cho Công ty Vạn Triều số tiền đã thanh toán mua căn hộ là: 3.734.275.875 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ tính đến ngày 18/6/2021 là 927.430.433 đồng. Tổng cộng: 4.661.705.308 đồng.

Án phí sơ thẩm: Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn là Công ty May L được Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0100964054 ngày 24/12/199, thay đổi lần thứ 7 ngày 15/12/2020 có địa chỉ trụ sở chính: Số 8B phố L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Đây là vụ án Kinh doanh thương mại "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Công ty May L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ ba nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố nên Tòa án không có căn cứ để xem xét.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập hợp lệ cho Công ty May L nhưng Công ty không cử đại diện theo quy định pháp luật đến Tòa án theo Giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Đồng thời, Công ty May L cũng không có bất kỳ văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này xem như Công ty May L đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào yêu cầu và những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để xem xét giải quyết vụ án.

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng và hoàn trả số tiền 3.734.275.875 đồng: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có đủ căn cứ để xác định Công ty Vạn Triều và Công ty May L đã ký Hợp đồng mua bán văn phòng kết hợp nhà ở số CT 1805/HĐMB ngày 16/3/2015 mua căn hộ CT số 05 tại tầng 18 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng và Căn hộ CT để bán và cho thuê Discovery Complex II tại số 8B phố L, phường Đ, với diện tích 56,9 m^2 với giá bán 3.734.275.875 đồng.

Xét thấy, Công ty May L là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng công trình Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở để bán và cho thuê tại số 8B phố L, theo Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của UBND thành phố Hà Nội. Như vậy, trong hợp đồng này, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực về hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do đó, xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên và phù hợp với các quy định tại khoản 1 Điều 3, khoản 2 Điều 5, Điều 17, Điều 54 và Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

[3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng: Căn cứ vào Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán văn phòng kết hợp nhà ở số CT 1805/HĐMB ngày 16/3/2015 quy định: *''Trong quá trình xây dựng Căn hộ CT, nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, việc thi công Căn hộ CT có thể trễ hơn so với thời gian dự kiến nhưng không được vượt quá 180 ngày kể từ ngày đến hạn phải bàn giao Căn hộ CT theo khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này, với điều kiện Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản lãi phát sinh do chậm bàn giao trên số tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 3 (ba) tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm bàn giao căn hộ CT. Trong bất cứ trường hợp nào, tổng các khoản tiền lãi và tiền phạt (nếu có) mà Bên Bán trả cho Bên Mua sẽ không vượt quá 10% Giá bán Căn hộ CT''*. Hội đồng xét xử xác định thời điểm Công ty May L chậm bàn giao nhà cho Công ty Vạn Triều là ngày 01/4/2016. Tại công văn số 5704/BIDV-PC ngày 20/5/2021 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cung cấp cho Hội đồng xét xử về lãi suất tiền gửi có kỳ hạn ba tháng của BIDV năm 2015 tại thời điểm chậm thanh toán là 5%/năm là phù hợp với quy định của hợp đồng mua bán nhà và có căn cứ để chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong thỏa thuận tại Điều 12.2 của Hợp đồng mua bán nhà hai bên thỏa thuận các khoản tiền lãi liên quan đến việc chậm bàn giao nhà. Tuy nhiên trên thực thế, đối tượng của hợp đồng mua bán đã không còn nên hợp đồng mua bán không thể tiếp tục thực hiện nên xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã thanh toán mua nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty Vạn Triều đối với Công ty May L về chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ, buộc Công ty May L phải thanh toán cho Công ty Vạn Triều các khoản tiền bao gồm: Hoàn trả số tiền đã thanh toán là 3.734.275.875 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ tính đến ngày 18/6/2021: 927.430.433 đồng. Tổng cộng: 4.661.705.308 đồng**.**

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

- Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật;

- Vì các căn cứ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 70, khoản 1 Điều 147; Điều 203; điểm b khoản 2 Điều 227; các Điều 266, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 357, Điều 418, Điều 419, khoản 4 Điều 422, khoản 2 Điều 427, khoản 3 Điều 428 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 3, khoản 2 Điều 5, Điều 17, Điều 54 và Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; Căn cứ Luật phí và lệ phí số: 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng V đối với Công ty Cổ phần May L;

Chấm dứt Hợp đồng mua bán văn phòng kết hợp nhà ở số CT 1805/HĐMB ngày 16 tháng 3 năm 2015 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng V và Công ty Cổ phần May L đối với căn hộ chung cư CT số 05 tại tầng 18, thuộc dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ CT để bán và cho thuê Discovery Complex II, tại số 8B phố L, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2021.

Buộc Công ty Cổ phần May L hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng V số tiền: 3.734.275.875 *(Ba tỷ, bảy trăm ba mươi tư triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn, tám trăm bảy lăm)* đồng và tiền bồi thường thiệt hại tính đến ngày 18/6/2021: 927.430.433 (*Chín trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi nghìn, bốn trăm ba mươi ba)* đồng. Tổng cộng: 4.661.705.308 (*Bốn tỷ, sáu trăm sáu mươi mốt triệu, bảy trăm linh lăm nghìn, ba trăm linh tám*) đồng.

Kể từ ngày 19 tháng 6 năm 2021, Công ty Cổ phần May L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chậm trả cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng V theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần May L phải chịu **112.661.705** *(Một trăm mười hai triệu, sáu trăm sáu mươi mốt nghìn, bảy trăm linh lăm)* đồng án phí sơ thẩm.

- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng V không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.000.000 *(Năm mươi sáu triệu)* đồng theo biên lai thu số 0001146 ngày 11 tháng 01 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2021; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành án 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, Điều 7, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận B;
- Chi cục THA dân sự quận B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Long