TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN TÂN PHÚ** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2022/DS-ST
Ngày: 19-4-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Diệu Hoa

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa *:Bà Phạm Thị Diệu Hiền– Kiểm sát viên*.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 426/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2022/QĐXXST-DS ngày 9 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 169/2022/QĐST-DS ngày 30/3/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
Bà Ng – sinh năm 1975
Địa chỉ: 77 T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông L – sinh năm 1975 (Có mặt)
Văn bản ủy quyền số: 011700 ngày 09/10/2018
Ông T - sinh năn 1985
Địa chỉ: 11B Ph, phường H, thành phố T, tỉnh Phú Yên.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông M, sinh năm 1979 (Có mặt)
Văn bản ủy quyền số : 1866 ngày 30/3/2016
Địa chỉ: 83/48/8/1 V, phường Ph, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:
Công ty A

Địa chỉ: Số 1, đường M khu dân cư và căn hộ cao tầng A ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kh – sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Công ty L

(Nay được đổi thành tên: Công ty P)

Địa chỉ: 81 H, phường Ph, quận H, Thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T – sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng M 83/16 Th, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông L – sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: 77 T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Ng do ông L là người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Ngày 25/12/2009 bà Ng ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L, nay chuyển đổi thành Công ty P. Hợp đồng mua bán căn hộ số 14B-7/HĐMB/2009/TĐT. Ký hiệu căn hộ là B3-7.14 Block B thuộc dự án A tại địa chỉ 348 Tr, phường H, quận P. Giá mua bán căn hộ là 921.060.000đồng, đơn giá 13.545.000đồng/m^2, diện tích căn hộ 68m^2. Phương thức thanh toán chia thành 10 đợt. Mỗi đợt là 10% trên giá mua bán, riêng đợt đầu tiên là 20% trên giá trị mua bán căn hộ. Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9/2011. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Ng đã nộp tiền cho Công ty L (P) là 460.524.000đồng tương ứng với 50% giá trị hợp đồng. Đến thời hạn bàn giao nhà, Công ty L (P) vẫn chưa hoàn thành nhà để giao.

Nay bà Ng khởi kiện yêu cầu Công ty L (P) và Công ty A phải trả lại cho bà số tiền đã nộp và tính tiền lãi từ thời điểm chậm bàn giao cho đến ngày Tòa xét xử. Mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Thời gian tính lãi từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022, cụ thể:

Tiền gốc là 460.524.000đồng;

Tiền lãi là 460.524.000 đồng x 9%/12 tháng (Tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022) x 122 tháng 19 ngày = 423.566.949 đồng.

Tổng cộng: 884.090.949 đồng.

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông T do ông M là người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Ngày 25/12/2009 ông T ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L, nay chuyển đổi thành Công ty P (gọi tắt Công ty P). Hợp đồng mua bán căn hộ số 3A-6/HĐMB/2009/TĐT. Ký hiệu căn hộ là A3-6.3 Block A thuộc dự án A tại địa chỉ 348 Tr, phường H, quận P. Giá mua bán căn hộ là 885.600.000đồng. Đơn giá 12.300.000đồng/m^2. Diện tích căn hộ 72m^2. Phương thức thanh toán chia thành 10 đợt. Mỗi đợt là 10% trên giá mua bán, riêng đợt đầu tiên là 20% trên giá trị mua bán căn hộ. Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9/2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T đã nộp tiền cho Công ty L (P) với số tiền là 442.800.000đồng tương ứng với 04 đợt. Ông T đã thực hiện 50% giá trị hợp đồng.

Đến thời hạn bàn giao nhà Công ty L (P) vẫn chưa hoàn thành nhà để giao.

Công ty A thông báo cho ông T biết đã nhận bàn giao hiện trạng dự án A từ Công ty L (P), đồng thời chịu trách nhiệm tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng và hoàn thành Dự án cũng như giải quyết các nhu cầu của các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán, thoả thuận góp vốn tại Dự án. Nhưng thực tế đến nay công ty vẫn chưa giải quyết quyền lợi cho ông T.

Do đó nay ông T khởi kiện yêu cầu Công ty A và Công ty L (P) phải trả lại cho ông T số tiền gốc là 442.800.000đồng. Do chậm giao nhà theo hợp đồng hai bên đã cam kết nên Công ty A và Công ty L phải thanh toán tiền lãi từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022. Ông T yêu cầu tính lãi suất là 9%/năm, cụ thể :

Tiền gốc: 442.800.000đồng

Tiền lãi là 442.800.000đồng x 9%/12 tháng (Tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022) x 122 tháng 19 ngày = 407.265.300đồng.

Tổng cộng : 850.065.300đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty A do ông Kh là người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện:

Dự án A số 348 Tr, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là dự án do Công ty A 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 Tr – 584.

Ngày 27/07/2009 Công ty A ký Hợp đồng với Công ty L (P) 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. Công ty P 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 của Công ty A để trả lãi cho Ngân hàng, điều này có nghĩa Công ty P khi bán căn hộ cho khách hàng phải thu tiền và nộp về cho Công ty A.

Ngày 25/12/2009, Công ty P ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà Ng theo hợp đồng số 14B-7/HĐMB/2009/TĐT: Mã Căn hộ B3-7.14, diện tích tim tường 68m^2, đơn giá 13.545.000đ/m^2, tổng giá trị hợp đồng là 921.060.000đ (*Chín trăm hai mươi mốt triệu, không trăm sáu mươi ngàn đồng*). Thời hạn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền bà Ng đã nộp cho Công ty P là 460.530.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu, năm trăm ba mươi ngàn đồng).

Ngày 25/12/2009, Công ty P ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông T theo hợp đồng số 3A-6/HĐMB/2009/TĐT: Mã Căn hộ A3-6.03, diện tích 72m^2, đơn giá 12.300.000đ/m^2, tổng giá trị hợp đồng là 885.600.000đ (*Tám trăm tám mươi lăm triệu, sáu trăm ngàn đồng*). Thời hạn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền ông T đã nộp cho Công ty P là 442.800.000đ (Bốn trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm ngàn đồng).

Tháng 4/2013, nhận thấy Công ty P 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 để bàn giao nhà cho khách hàng. Do đó

có thể dẫn đến các vấn đề pháp lý phát sinh. Công ty L (P) tạm ngưng thi công dự án kéo dài làm ảnh hưởng đến việc hợp tác của hai bên. Do vậy Công ty A chính thức đề nghị Công ty P bàn giao nguyên trạng dự án để Công ty A 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 và Công ty A 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 (P) chuyển giao số liệu, hồ sơ đã được kiểm toán đầy đủ. Trước và sau khi nhận lại dự án, Công ty A đã nhiều lần làm việc với Công ty L (P) 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 A đề nghị kiểm toán. Đến nay, Công ty L (P) 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 P, ngày 19/11/2013 Công ty A đã gửi thông báo số 594/2013/TB-TĐT cho Khách hàng mua căn hộ dự án A với nội dung:

- Khách hàng muốn thanh lý hợp đồng và nhận lại số tiền đã nộp cho Công ty P
- Khách hàng muốn tiếp tục nhận nhà thì ký lại hợp đồng với Công ty A. Thời hạn giao nhà dự kiến là quý IV năm 2014.

Công ty A không nhận được ý kiến phản hồi của khách hàng Ng với ông T đối với nội dung đề nghị của Công ty A.

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

Công ty A đã khởi kiện Công ty P về việc thực hiện hợp tác 02 Dự Án A và Dự án V tại Tòa án nhân dân quận G theo thông báo về việc thụ lý vụ án số 5/2016/TB-TLVA ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vụ án trên, cấp sơ thẩm đã tách thành 04 vụ án khác nhau theo yêu cầu độc lập.

Từ ngày 18/10/2017 đến ngày 20/10/2017, Tòa án nhân dân quận G đã đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án theo hồ sơ dân sự sơ thẩm thụ lý số 435/2017/TLST-DS ngày 24/7/2017. Nguyên đơn là 76 khách hàng mua căn hộ dự án A và dự án V Phường 6, quận G. Bị đơn là Công ty P và Công ty A. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm có: Ngân hàng B và Ngân hàng S. Bản án dân sự sơ thẩm số 745/2017/DS-ST của Tòa án nhân dân quận G đã tuyên buộc Công ty A và Công ty P cùng liên đới chịu trách nhiệm giải quyết quyền lợi của khách hàng.

Ngày 26/4/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm tuyên: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 745/2017/DS-ST ngày 20/10/2017 của Tòa án nhân dân quận G. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận G giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Cuối năm 2018, Tòa án nhân dân quận G chuyển hồ sơ thụ lý của các khách hàng mua căn hộ dự án A đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền.

Đối với vụ án Công ty A khởi kiện Công ty P, hồ sơ kiểm định dự án đã thực hiện xong và chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử.

Từ những nội dung nêu trên, Công ty A có ý kiến đối với vụ kiện của bà Ng, ông T như sau:

- Vụ án Công ty A khởi kiện Công ty P liên quan đến nhiều đối tượng và quyền lợi trực tiếp của khách hàng. Do đó đề nghị quý Tòa xem xét, giải quyết vụ kiện của bà N, ông T sau khi vụ án Công ty A kiện Công ty P được đưa ra xét xử để đảm bảo khách quan, công bằng và minh bạch.
- Về trả lại tiền mua căn hộ cho khách hàng: Do không thể bàn giao căn hộ cho khách hàng nên khách hàng sẽ nhận lại số tiền đã mua căn hộ. Số tiền 460.530.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu, năm trăm ba mươi ngàn đồng) vẫn thuộc sở hữu của bà Ng. Số tiền 442.800.000đ (Bốn trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm ngàn đồng) vẫn thuộc sở hữu của ông T. Công ty P và Công ty A cùng liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho bà Ng, ông T theo nội dung kết luận của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong qúa trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty L (Tên mới Công ty P), gọi tắt Công ty P do ông T là người đại diện theo pháp luật trình bày :

Sau khi ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT ngày 27/7/2009, thì việc thực hiện Hợp đồng được tóm tắt như sau:

Công ty A thừa nhận với tư cách là chủ đầu tư của Dự án nên đã có lập Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 ủy quyền cho Công ty L (Công ty P) được quyền thay mặt và nhân danh Công ty A điều hành và giám sát các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh Dự án A và Dự án V. Công ty L (P) được phép sử dụng toàn bộ hồ sơ pháp lý của 2 dự án trên lập phương án vay vốn để đầu tư và dùng tài sản là giá trị quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai của 2 dự án trên để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay của ngân hàng mục đích phục vụ đầu tư kinh doanh cho 2 dự án trên.

Ngoài vốn vay của Ngân hàng mà Công ty L (P) đã sử dụng đầu tư vào dự án, Công ty L (P) còn bán căn hộ cho khách hàng để lấy tiền đầu tư vào dự án, cụ thể tại Dự án A bán 347 căn hộ tương ứng 300 hợp đồng và 300 khách hàng thu được 150.607.608.530 đồng.

Hiện trạng xây dựng của Dự án A khi bàn giao cho Công ty A ước chừng đã xây dựng gần xong 1 Khối toà nhà và khoảng tầng 7 của Khối toà nhà còn lại, chiếm tỉ lệ xây dựng đạt 70% công trình Dự án A.

Trong vụ án tranh chấp này, Công ty L (P) hoàn toàn không có lỗi. Công ty P đã chịu thiệt hại về tài chính rất nặng nề do hành vi vi phạm Hợp đồng Hợp tác kinh doanh của chủ đầu tư là Công ty A. Công ty P không sử dụng nguồn vốn từ việc bán căn hộ cho khách hàng vào mục đích nào khác ngoài việc đầu tư

xây dựng dự án. Khi Công ty A yêu cầu bàn giao Dự án, Công ty P đã bàn giao toàn bộ danh sách các khách hàng mua Dự án cho Công ty A. Công ty A cam kết sẽ chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật với các khách hàng, chính vì cam kết này của Công ty A nên Công ty P mới đồng ý chuyển giao Dự án cho Công ty A. Cụ thể:

Căn cứ biên bản bàn giao điều hành dự án A, quận Tân Phú, ký ngày 30/5/2013; các cam kết của Công ty A với Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc thừa nhận sẽ bàn giao căn hộ cho các khách hàng trong đó có các nguyên đơn. Nội dung kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Công ty A cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho các khách hàng mua nhà tại dự án A. Nội dung của biên bản trên thể hiện Công ty A tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L (P) nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Tại mục nội dung mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty A chịu trách nhiệm khi xử lý hợp đồng với khách hàng và chịu trách nhiệm pháp lý nếu xảy ra tranh chấp. Danh sách khách hàng mà Công ty L (P) tiến hành bàn giao cho Công ty A có tên của các nguyên đơn. Công ty L (P) bàn giao số tiền cụ thể của từng hợp đồng mua bán, trong đó có số tiền của các nguyên đơn. Do đó, Công ty A phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên ủy quyền sau khi nhận bàn giao từ bên được ủy quyền.

Hiện nay, Dự án A vẫn tồn tại và đang thuộc sở hữu của chủ đầu tư là Công ty A. Công ty A hoàn toàn có đủ điều kiện để thực hiện nghĩa vụ pháp lý của mình với các nguyên đơn. Công ty L (P) không có quyền để định đoạt tài sản của Dự án, nên càng không thể có trách nhiệm liên đới với Công ty A xây dựng để bàn giao căn hộ hoặc trả lại tiền cho các nguyên đơn. Chính vì vậy, Công ty L (P) kính mong Toà án xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ trong vụ án và sự thật khách quan. Thực tế, Công ty A vẫn đang trả tiền gốc cho các khách hàng mua căn hộ tại Dự án trên. Do đó Công ty L (P) không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn cũng như ý kiến của Công ty A về việc liên đới cùng chịu trách nhiệm thanh toán tiền.

Trong qúa trình giải quyết vụ án , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Sỹ L có lời khai thể hiện:

Ông là chồng của bà Ng. Ý kiến của ông giống ý kiến bà Ng đã trình bày, ông không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty A do ông Kh là người đại diện theo pháp luật nhưng Công ty A vắng mặt, do đó Tòa án vẫn đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hợp đồng mua bán căn hộ, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ . Do bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Thời hạn tố tụng: Vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, kiến nghị rút kinh nghiệm.

Về người tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Về thu thập chứng cứ: Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Ng khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty A và Công ty L (P) phải trả lại số tiền gốc đã nhận và tiền lãi do chậm bàn giao nhà, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể :

Tiền gốc: 460.524.000đồng;

Tiền lãi: 460.524.000 đồng x 9%/12 tháng (Tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022) x 122 tháng 19 ngày = 423.566.949 đồng.

Tổng cộng: 884.090.949 đồng.

Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty A và Công ty L (P) phải trả lại số tiền gốc đã nhận và tiền lãi do chậm bàn giao nhà, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể :

Tiền gốc: 442.800.000đồng

Tiền lãi là 442.800.000đồng x 9%/12 tháng (Tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022) x 122 tháng 19 ngày = 407.265.300đồng.

Tổng cộng : 850.065.300đồng.

Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L (P) liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho các nguyên đơn. Công ty L (P) không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn cũng như ý kiến của Công ty A. Việc trả lại tiền cho khách hàng là người mua căn hộ tại dự án 348 Trịnh Đình Trọng là trách nhiệm của Công ty A.

Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự và chứng cứ thu thập được thể hiện:

Công ty L (P) và Công ty A có ký Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty L (P) được quyền ký bán căn hộ cho khách hàng. Ngày 30/5/2013 Công ty L (P) và Công ty A đã thống nhất bàn giao lại toàn bộ dự án; Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng và số tiền mà Công ty L (P) đã nhận của khách hàng mua căn hộ cho Công ty A chịu trách nhiệm. Công ty A thừa nhận đã nhận bàn giao toàn bộ dự án từ Công ty L (P). Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với khách hàng đã mua căn hộ tại dự án A. Công ty A yêu cầu chờ giải quyết xong vụ kiện giữa Công ty A với Công ty L (P) tại Tòa án nhân dân quận G, sau đó mới tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ với các nguyên đơn để đảm bảo tính khách quan.

Xét thấy, Công ty A không cung cấp được chứng cứ chứng minh về vụ án đang giải quyết tại Tòa án nhân dân quận G có liên quan đến vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Ng, ông T với Công ty A và Công ty L (P) nên không có căn cứ để xem xét giải quyết.

Ngoài ra, Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L (P) liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền cho bà Ng, ông T. Xét thấy, Công ty A là chủ đầu tư của dự án và đã nhận bàn giao toàn bộ dự án (Có danh sách khách hàng cụ thể, biên bản bàn giao tiền…) thì phải chịu trách nhiệm trực tiếp với khách hàng. Mặt khác, Công ty A làm chủ đầu tư dự án nhưng không thể tiếp tục thực hiện được do vi phạm pháp luật về xây dựng và khó khăn về tài chính, do đó phải chịu trách nhiệm trả lại tiền cho các nguyên đơn. Hiện các nguyên đơn đều có yêu cầu được nhận lại tiền gốc

đã giao cùng với tiền lãi do chậm bàn giao nhà. Căn cứ vào các Điều 14, 22, 25, 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2006; Điều 290, Điều 454, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông T, bà Ng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Ng, ông T, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp "Hợp đồng mua bán căn hộ". Do bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú nên Toà án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Xét đơn khởi kiện của bà Ng, ông T cùng yêu cầu Tòa án buộc Công ty L (P) và Công ty A phải chịu trách nhiệm bàn giao căn hộ hoặc trả lại tiền gốc cùng tiền lãi do chậm bàn giao nhà.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, các văn bản tố tụng ghi tư cách tham gia tố tụng của Công ty L (P) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Ng, ông T đều yêu cầu hai công ty cùng liên đới chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho các nguyên đơn. Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của Công ty L (P) là bị đơn trong vụ án.

[3] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty A (Do ông Kh là người đại diện theo pháp luật), tuy nhiên công ty vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt.

[4] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét, Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án này sau khi vụ án tranh chấp giữa Công ty A với Công ty L (P) được giải quyết xong thì mới đảm bảo tính khách quan minh bạch.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty A khởi kiện Công ty L (P) đây là việc tranh chấp giữa hai công ty với nhau và hoàn toàn độc lập không liên quan đến vụ án tranh chấp giữa bà Ng, ông T với Công ty A và Công ty P về Hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty A không cung cấp chứng cứ, chứng minh hai vụ án có liên quan đến nhau và không có căn cứ phải chờ giải quyết vụ kiện của hai công ty trước thì mới giải quyết vụ kiện giữa bà Ng, ông T với Công ty A và Công ty P. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu của Công ty A là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét, bà Ng yêu cầu Công ty A và Công ty L (P) liên đới chịu trách nhiệm thanh toán số tiền gồm:

Tiền gốc là 460.524.000đồng;

Tiền lãi là 460.524.000 đồng x 9%/12 tháng (tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022) x 122 tháng 19 ngày = 423.566.949 đồng.

Tổng cộng: 884.090.949 đồng.

Xét, ông T yêu cầu Công ty A và Công ty L (P) liên đới chịu trách nhiệm thanh toán số tiền gồm:

Tiền gốc: 442.800.000đồng

Tiền lãi là 442.800.000đồng x 9%/12 tháng (Tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022) x 122 tháng 19 ngày = 407.265.300đồng.

Tổng cộng : 850.065.300đồng.

Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L (P) liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho bà Ng, ông T. Công ty L (P) không đồng ý liên đới cùng Công ty A trả tiền lại cho các nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty L (P) thực hiện việc giao dịch ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà Ng, ông T theo hợp đồng ủy quyền ký giữa Công ty L (P) với Công ty A. Công ty L (P) thực hiện giao dịch này nhân danh Công ty A. Tại biên bản bàn giao điều hành dự án A ký ngày 30/5/2013; Biên bản bàn giao hợp đồng và bàn giao tiền ký ngày 05/06/2013 giữa Công ty L (P) với Công ty A thể hiện: Công ty A tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L (P) nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Tại mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty A chịu trách nhiệm khi xử lý hợp đồng với khách hàng và chịu trách nhiệm pháp lý nếu xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, thể hiện việc chuyển giao thực hiện nghĩa vụ đối với các giao dịch đã được bị đơn là Công ty A thừa nhận.

Tại nội dung Kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh Tra Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Công ty A cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho khách hàng mua căn hộ tại dự án A. Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với các giao dịch đã được xác lập giữa Công ty L (P) đối với khách hàng mua căn hộ tại dự án trên. Căn cứ Điều 298 của Bộ luật dân sự năm 2005, yêu cầu của bà Ng, ông T không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử buộc Công ty L (P) cùng với Công ty A liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền. Căn cứ Điều 290, Điều 424, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Ng, ông T và chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn bà Ng, ông T với bị đơn Công ty L (P) ký ngày 25/12/2009.

Xét, ông Dương Sỹ L là chồng của bà Ng có ý kiến giống bà Ng và không bổ sung gì thêm nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Trách nhiệm trả tiền:

Như đã nhận định ở trên, Công ty A xác nhận đã nhận bàn giao toàn bộ dự án, nên phải chịu trách nhiệm với các khách hàng mua căn hộ tại dự án. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự 2005 Hội đồng xét xử buộc Công ty A phải thanh toán

cho bà Ng số tiền là 460.524.000 đồng; Thanh toán cho ông T số tiền là 442.800.000đồng.

[6]Về lãi suất:

Xét, bà Ng, ông T yêu cầu tính lãi suất là 9%/năm trên số tiền gốc đã nộp. Do Công ty A và Công ty P chậm bàn giao nhà theo như thời gian thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ. Thời gian tính tiền lãi từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại mục 5.4 Điều 5 của Hợp đồng, quy định việc tính lãi do bàn giao căn hộ trễ hạn theo lãi suất kỳ hạn vay 6 tháng, thời hạn tính lãi là ngày 01/02/2012.

Qua tham khảo lãi suất nợ quá hạn của liên ngân hàng: Ngân hàng N là 12%/năm; Ngân hàng T là 13,5%/năm; Ngân hàng A là 13,5%/năm. Căn cứ Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của ngân hàng nhà nước quy định về lãi suất cơ bản là 9%/năm.

Công ty A vi phạm về thời hạn bàn giao căn hộ như đã cam kết trong hợp đồng mua bán căn hộ. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự năm 2005 yêu cầu của bà Ng, ông T là có căn cứ để chấp nhận, Thời gian tính tiền lãi từ ngày 01/02/2012 đến ngày 19/4/2022 là 122 tháng 19 ngày, cụ thể:

Đối với số tiền gốc bà Ng đã nộp:

460.524. 000 đồng x 9%/năm (0.75%/tháng) x 122 tháng 19 ngày = 423.566.949 đồng.

Đối với số tiền gốc ông T đã nộp:

442.800.000đồng x 9%/năm (0.75%/tháng) x 122 tháng 19 ngày = 407.265.300đồng.

[7] Về thời hạn thanh toán:

Công ty A phải thanh toán số tiền 884.090.949 đồng (Trong đó tiền gốc là 460.524.000 đồng và tiền lãi là 23.566.949 đồng) cho bà Ng một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty A phải thanh toán số tiền là 850.065.300đồng (Trong đó tiền gốc là 442.800.000đồng và tiền lãi là 407.265.300đồng) cho ông T một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ 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.

Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Ng, ông T được chấp nhận nên bị đơn Công ty A phải chịu tiền án phí trên số tiền phải trả cụ thể là:

Đối với số tiền của bà Ng là 884.090.949 đồng = 36.000.000 + 3% (84.090.949 đồng) = 38.522.700đồng

Đối với số tiền của ông T là 850.065.300đồng = 36.000.000 + 3% (50.065.300đồng) = 37.502.000đồng.

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn bà Ng, ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 290, Điều 424, Điều 454, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 14, Điều 25, Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;
- 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.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

3.Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 14B-7/HĐMB/2009/TĐT ngày 25/12/2009 giữa Công ty L SHB (Công ty P) với bà Ng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

4.Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 3A-6/HĐMB/2009/TĐT ngày 25/12/2009 giữa Công ty L SHB (Công ty P) với ông T kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

5.Trách nhiệm trả tiền:

Buộc Công ty A có trách nhiệm thanh toán cho bà Ng số tiền là 884.090.949 đồng (Tám trăm tám mươi bốn triệu không trăm chín mươi ngàn chín trăm bốn mươi chín đồng), trong đó tiền gốc là 460.524.000 đồng và tiền lãi là 423.566.949 đồng.

Buộc Công ty A có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền là 850.065.300đồng (Tám trăm năm mươi triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng), trong đó tiền gốc là 442.800.000đồng và tiền lãi là407.265.300đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 20/4/2022 Công ty A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

38.522.700đồng (Ba mươi tám triệu năm trăm hai mươi hai ngàn bảy trăm đồng) Công ty A phải chịu. Hoàn lại cho bà Ng số tiền tạm ứng án phí là 11.210.600đồng (Mười một triệu hai trăm mười ngàn sáu trăm đồng) theo biên lai thu số 0016027 ngày 20/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

37.502.000đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm lẻ hai ngàn đồng) Công ty A phải chịu.Hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí là 10.856.000đồng (mười triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu số 0017233 ngày 07/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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.

Nơi nhận :
- TAND TP.HCM ;
- VKSND Q.Tân Phú ;
- Chi cục THA DS Q.Tân phú ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Hương