TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2024/DS-ST
Ngày: 26 – 4 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hoàng Thị Ngọc Loan.

2. Ông Đoàn Văn Rỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Tú T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số X Lô C chung cư Y, Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Biện Minh M, sinh năm 1991. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Đường B, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: xã H, huyện M, tỉnh Hà Tĩnh.

(Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 03/10/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Việt Cường, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X.

Địa chỉ: Căn hộ A, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Minh T, sinh năm 1988. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 2 Đường K, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy uỷ quyền số 15/2023/GUQ-TB lập ngày 08/12/2023)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV A.

Địa chỉ: Số M đường N, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường U, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy uỷ quyền số 813/GUQ-DVCI lập ngày 29/11/2023)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Tú T có ông Biện Minh M và bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 14/6/2017, bà Nguyễn Tú T (bên mua) và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X (bên bán) ký kết Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh (tên thương mại: AsaLight) số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT, diện tích căn hộ là 53.26m2, với giá bán căn hộ là 1.181.869.390 đồng, việc thanh toán tiền mua căn hộ sẽ theo tiến độ xây dựng công trình, thời hạn bàn giao căn hộ vào Quý III năm 2018. Thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Công ty X số tiền đặt cọc và số tiền thanh toán tổng cộng là 295.460.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng tiến độ của dự án Chung cư cao tầng An Sinh bị chậm trễ, không đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Do đó, ngày 28/7/2018 và ngày 05/01/2019, giữa Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X và đại diện cư dân dự án Chung cư cao tầng An Sinh đã lập Biên bản họp cư dân dự án AsaLight (được gửi đến toàn thể cư dân dự án) với nội dung thống nhất việc cam kết hỗ trợ đối với những khách hàng đồng hành với Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X sau ngày 31/12/2018 như sau:

- Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X hỗ trợ số tiền 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán trước đây nhưng không quá 30% trên tổng số tiền của hợp đồng.

- Thời gian tính tiền hỗ trợ từ ngày 01/01/2019 cho đến khi giao nhà. Thanh toán theo từng đợt 06 tháng/lần (thanh toán vào tháng 6 và tháng 12). Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X cam kết thời gian giao nhà

không quá tháng 6 năm 2020.

Vì tin tưởng nên bà T chọn phương án đồng hành với Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X. Nhưng đến thời điểm hiện tại, dù đã nhiều lần liên hệ, làm việc nhưng Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X vẫn chưa có nhà để giao và cũng chưa thanh toán tiền hỗ trợ cho bà T như đã cam kết.

Tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ thoả thuận:

"1. Trường hợp Bên Bán vi phạm hợp đồng:

a) Bên Bán sẽ chịu mức lãi phạt 0,05% (không phẩy không năm phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao căn hộ. Thời gian chậm bàn giao căn hộ được tính từ ngày thứ 16 (mười sáu) của ngày bàn giao thực tế (ngày bàn giao thực tế được quy định tại Điều 8 của Hợp đồng) với điều kiện việc bàn giao trễ căn hộ hoàn toàn do lỗi của Bên Bán. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào Ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán".

Điều 8 của Hợp đồng thoả thuận ngày bàn giao thực tế là Quý III/2018, tức ngày 30/9/2018, nên ngày tính trễ hạn bắt đầu từ ngày 16/10/2018. Việc bàn giao căn hộ chậm trễ hoàn toàn do lỗi của Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X.

Do đó, nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết buộc Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X thanh toán cho bà T các khoản tiền sau:

1. Tiền gốc Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X đã nhận theo hợp đồng mua bán căn hộ số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT là 295.460.000 đồng;

2. Tiền lãi phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính từ 16/10/2018 đến ngày khởi kiện (ngày 03/10/2023) = 0.05% x số tiền đã thanh toán x số ngày trễ hạn = 0.05% x 295.460.000đ x 1.813 ngày = 267.834.490 đồng.

3. Tiền Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X cam kết hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng tính từ năm 2019 đến năm 2023 là: 6% x 5 năm x số tiền đã thanh toán = 30% x 295.460.000 đồng = 88.638.000 đồng.

Tổng số tiền bà T yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X thanh toán tạm tính đến ngày 03/10/2023 là 651.932.490 đồng. Đề nghị thanh toán một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn xác định việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền đều thực hiện với bị đơn, không liên quan đến Công ty TNHH MTV A. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán, không yêu cầu bên nào khác cùng liên đới. Đề nghị Tòa án nhân dân Quận 8 không xem xét đến quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV A. Nếu bị đơn có yêu cầu đối với Công ty TNHH MTV A thì sẽ khởi kiện riêng bằng vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của hợp đồng là 267.834.490 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 8 xem xét và giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 giữa bà Nguyễn Tú T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X;

- Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X phải thanh toán cho bà T các khoản tiền sau:

Tiền gốc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X đã nhận của bà T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT là 295.460.000 đồng;

Tiền Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X cam kết hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền bà T đã thanh toán theo Biên bản họp cư dân ngày 27/8/2018, ngày 05/01/2019 và Văn bản số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X về việc cam kết tiếp tục thực hiện xây dựng Dự án AsaLight tạm tính đến ngày ký đơn khởi kiện (ngày 03/10/2023) là: 6% x 05 năm x 295.460.000 đồng = 88.638.000 đồng.

Tổng số tiền bà T yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X thanh toán tạm tính đến ngày ký đơn khởi kiện là 384.098.000 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X có ông Lê Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X xác nhận có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 với bà Nguyễn Tú T. Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X đã thu của bà T số tiền 295.460.000 đồng. Do khách quan nên Công ty chưa hoàn thành việc xây dựng công trình để bàn giao căn hộ cho khách hàng và Công ty cũng đang nỗ lực giải quyết để sớm đưa dự án được xây dựng trở lại.

Công ty mong muốn khách hàng sẽ đồng hành với Công ty trong thời gian giải quyết tranh chấp.

Việc tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 chỉ liên quan giữa Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X và bà Nguyễn Tú T, không liên quan đến bất kỳ bên thứ ba nào khác. Do đó, trong trường hợp khách hàng muốn thanh lý hợp đồng, Công ty đề nghị khách hàng đến Công ty để thực hiện các thủ tục có liên quan và thống nhất về phương án hoàn trả lại số tiền Công ty đã thu của khách hàng.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV A có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Tú T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X là tranh chấp giữa hai bên với nhau, không liên quan đến Công ty TNHH MTV A. Công ty TNHH MTV A không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Toà án nhân dân Quận 8 giải quyết theo quy định của pháp luật. Do không liên quan gì đến vụ án nên Công ty TNHH MTV A xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Toà án nhân dân Quận 8 giải quyết vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm,

- Nguyên đơn vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt: Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo giữa bà T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X; yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày ký đơn khởi kiện là 384.098.000 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV A có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn L vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

+ Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao là 267.834.490 đồng;

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tú T thì đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ. Bị đơn là Công ty TNHH Sản Xuất - Thương mại - Dịch vụ X hiện có trụ sở tại Quận 8 và bất động sản tọa lạc tại Quận 8 nên căn cứ theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn là bà Nguyễn Tú T, Bị đơn là Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV A đã cung cấp đầy đủ lời khai cùng các tài liệu, chứng cứ cho Toà án và người đại diện ủy quyền đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Tú T, Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X, Công ty TNHH MTV A theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về việc sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 giữa bà T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X; đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao là 267.834.490 đồng.

Xét thấy, việc sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xem xét, giải quyết mội phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 giữa bà Nguyễn Tú T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X vô hiệu:

Xét thấy: Theo các Quyết định số 6609/QĐ-UBND ngày 30/12/2004 và Quyết định số 3123/QĐ-UBND ngày 16/7/2007 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty TNHH MTV A được giao đất và là chủ đầu tư dự án Chung cư An Sinh tại Phường 4, Quận 8.

Sau đó, giữa Công ty TNHH MTV A và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X có thỏa thuận ký kết Hợp đồng kinh tế về hợp tác đầu tư và kinh doanh số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 nhằm mục đích hợp tác đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư khu Chung cư An Sinh, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, chủ trương hợp tác đầu tư này chưa được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại văn bản số 474/UBND-ĐT ngày 02/3/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc tình hình thực hiện dự án chung cư An Sinh tại Phường 4, Quận 8 thể hiện mục tiêu đầu tư của dự án Chung cư An Sinh đã được Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và Uỷ ban nhân dân Quận 8 xác định là phục vụ tái định cư cho chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà ở trên và ven kênh rạch trên địa bàn Quận 8. Uỷ ban nhân dân Quận 8 không có cơ sở trình Uỷ ban nhân dân Thành phố xem xét việc hợp tác đầu tư của Công ty TNHH MTV A và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X. Việc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X tự ý ký hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư An Sinh để huy động vốn khi chưa phải là chủ đầu tư dự án là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, việc kinh doanh căn hộ với mục đích thương mại của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X là sai so với mục tiêu của dự án là nhà ở xã hội và tái định cư.

Uỷ ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 286/QĐ-XPVPHC ngày 17/01/2019 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đối với Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X.

Tại Văn bản số 887/UBND-ĐT ngày 01/4/2019 và Biên bản làm việc số 15/BB-UBND ngày 15/6/2019, Uỷ ban nhân dân Quận 8 đã yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X khẩn trương thực hiện thanh lý hợp đồng và hoàn trả toàn bộ số tiền cho các hộ dân, đồng thời tiếp xúc các trường hợp chưa thanh lý hợp đồng để công khai với người dân về pháp lý hiện nay của dự án, nêu rõ mục tiêu của dự án là tạo quỹ nhà ở để phục vụ tái định cư cho chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà trên và ven kênh rạch trên địa bàn Quận 8 và phương án giải quyết, báo cáo cụ thể chi tiết kết quả thực hiện hoàn trả tiền cho các hộ dân về Uỷ ban nhân dân Quận 8.

Căn cứ các văn bản, biên bản làm việc giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X và Công ty TNHH MTV A thể hiện: Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X thừa nhận việc tự ý ký hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư An Sinh để huy động vốn khi chưa phải là chủ đầu tư dự án là không đúng quy định pháp luật đồng thời cam kết nhanh chóng hoàn tất việc chi trả toàn bộ số tiền đã nhận cho các hộ dân.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở khẳng định Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X không phải chủ đầu tư Dự án Chung cư An Sinh tại Phường 4, Quận 8. Việc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X tự ý ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và thu tiền của bà Nguyễn Tú T đã vi phạm điều cấm của luật quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; khoản 8 Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014.

Do đó, Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo giữa bà Nguyễn Tú T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3]. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc đã thu theo hợp đồng: Xét Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo giữa bà Nguyễn Tú T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ X có nghĩa vụ hoàn trả cho Nguyên đơn bà Nguyễn Tú T số tiền đã thu theo hợp đồng là 295.460.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về yêu cầu buộc Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X thanh toán số tiền cam kết hỗ trợ cho khách hàng là 6%/năm trên số tiền đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng, tạm tính từ năm 2019 đến năm 2023 là 88.638.000 đồng:

- Xét Biên bản họp cư dân dự án AsaLight ngày 28/7/2018, Biên bản họp cư dân AsaLight ngày 05/01/2019 giữa Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X, đại diện cư dân dự án AsaLight, Công ty TNHH MTV A đã xác định chủ trương chung xử lý cho các cư dân dự án AsaLight đồng hành với Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X sau ngày 31/12/2018 như sau: Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X cam kết hỗ trợ 6%/năm trên tổng

số tiền đã thanh toán trước đây nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng. Thời gian hỗ trợ thanh toán bắt đầu từ ngày 01/01/2019 cho đến khi giao nhà, thanh toán từng đợt 06 tháng/lần (thanh toán vào tháng 6 và tháng 12), Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X cam kết thời gian giao nhà không quá tháng 6 năm 2020.

- Về thành phần trực tiếp tham gia làm việc, thoả thuận và ký tên, đóng dấu trong hai biên bản có đại diện chủ đầu tư là ông Phạm Thanh Điền - Sáng lập Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X, ông Nguyễn Văn Tài - Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X (ghi chức danh theo biên bản) và những người mua căn hộ trong dự án Chung cư An Sinh. Riêng Biên bản họp cư dân AsaLight ngày 05/01/2019 có thêm sự tham gia của ông Nguyễn Văn L – Giám đốc Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng thuộc Công ty TNHH MTV A. Các biên bản này được lập sau khi ký Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo. Xét thấy, các chủ trương, nội dung cam kết đã thống nhất tại hai biên bản trên do Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X trực tiếp làm việc với đại diện cư dân dự án, thoả thuận, thống nhất, ký xác nhận và sử dụng con dấu của Công ty để đóng dấu.

- Việc gửi Biên bản họp cho khách hàng đã ký hợp đồng mua căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh: Nội dung cả hai biên bản thể hiện mỗi biên bản đều được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau, chủ đầu tư giữ 01 bản, cư dân giữ 03 bản, có giá trị đối với toàn bộ cư dân bao gồm những cư dân không trực tiếp tham gia họp và không trực tiếp ký tên. Mỗi biên bản sẽ được gửi đến toàn thể quý cư dân Dự án AsaLight theo các hình thức: email, chuyển phát nhanh qua bưu điện hoặc cư dân tự lấy tại Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X.

Bà Nguyễn Tú T sau khi nhận được 02 biên bản họp nêu trên đã chọn phương án tiếp tục đồng hành với Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X, tin vào những cam kết của công ty với khách hàng mua căn hộ. Ngày 09/01/2019, Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X gửi Văn bản số 01/TBKH-TB về việc cam kết tiếp tục thực hiện xây dựng Dự án AsaLight gửi đến toàn thể khách hàng tiếp tục đồng hành cùng Dự án AsaLight với nội dung cam kết sẽ hỗ trợ số tiền là 6%/năm trên tổng số tiền khách hàng đã đóng theo hợp đồng (tổng số tiền hỗ trợ tối đa 30% giá trị hợp đồng).

Nhận thấy, chủ thể tham gia trực tiếp làm việc, thoả thuận, ký kết tại Biên bản họp cư dân dự án AsaLight ngày 28/7/2018, Biên bản họp cư dân AsaLight ngày 05/01/2019 là Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Sản xuất -

Thương mại - Dịch vụ X và cư dân mua căn hộ dự án Chung cư cao tầng An Sinh, Phường 4, Quận 8. Đây là văn bản thoả thuận riêng giữa các bên, không liên quan đến Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017, các chủ thể tham gia ký kết có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X thanh toán số tiền hỗ trợ theo cam kết 6%/năm trên tổng số tiền bà T đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng tính từ năm 2019 đến năm 2023 là: 6% x 5 năm x 295.460.000 đồng = 88.638.000 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

Như vậy tổng cộng số tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận là 384.098.000 đồng.

[3]. Xét ý kiến của bị đơn cho rằng do khách quan nên bị đơn chưa hoàn thành việc xây dựng công trình để bàn giao căn hộ cho khách hàng, bị đơn đang nỗ lực giải quyết để sớm đưa dự án được xây dựng trở lại, trường hợp khách hàng muốn thanh lý hợp đồng đề nghị đến Công ty để thực hiện các thủ tục có liên quan và thống nhất về phương án hoàn trả lại số tiền đã thu của khách hàng. Nhận thấy, Hợp đồng mua bán căn hộ số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 vô hiệu như đã phân tích ở trên, ý kiến trình bày của bị đơn không phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở để xem xét, chấp nhận.

[4]. Do các đương sự đều xác định việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chỉ liên quan giữa bà Nguyễn Tú T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X, không yêu cầu xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV A và bên thứ ba nào khác nên Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn mà không xác định thêm bên nào khác cùng liên đới chịu trách nhiệm.

[5]. Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 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 thì nguyên đơn bà Nguyễn Tú T không phải chịu án phí, bị đơn là Công ty

TNHH Sản Xuất -Thương mại - Dịch vụ X phải chịu án phí.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 123; khoản 1, khoản 2 Điều 131; Điều 275; Điều 289; Điều 407; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ vào khoản 8 Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Luật Phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Tú T.

Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư cao tầng An Sinh (tên thương mại: AsaLight) số A-9-23/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 14/6/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết giữa bà Nguyễn Tú T và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Tú T tổng cộng số tiền là 384.098.000 đồng (Ba trăm tám mươi bốn triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng). Trong đó, số tiền Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X đã nhận của bà Nguyễn Tú T là 295.460.000 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng), số tiền Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X cam kết hỗ

trợ là 88.638.000 đồng (Tám mươi tám triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Tú T đối với việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là tiền lãi phạt do chậm bàn giao tạm tính từ ngày 16/10/2018 đến ngày ký đơn khởi kiện (ngày 03/10/2023) là 267.834.490 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 19.204.900 đồng (Mười chín triệu hai trăm lẻ bốn nghìn chín trăm đồng). Tổng cộng là 19.504.900 đồng (Mười chín triệu năm trăm lẻ bốn nghìn chín trăm đồng).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Tú T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.728.041 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn không trăm bốn mươi mốt đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2023/0036288 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

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

4. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Tú T, Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ X và Công ty TNHH MTV A có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;

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

- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Lê Anh Quân