

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 274/2023/DS-ST
Ngày: 06-06 -2023
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 P, 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. Ông Nguyễn Đình Thúc

2. Bà Trần Quang Cảnh

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa : Bà Đoàn Thị Thúy Hà– Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 385/2019/TLST-DS ngày 30 tháng 08 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 261/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 350 /2023/QĐST-DS ngày 12/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

-Bà Vũ Thị Kim H – sinh năm 1957;

Địa chỉ: đường T, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Vũ Đ – sinh năm 1988 (có mặt)

Hoặc ông Trần Thế V – sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: đường T, Phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền: 001335 ngày 06/09/2018

-Ông Trương Anh T – sinh 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: đường T, phường S, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông P

Địa chỉ: Đường D, ấp X, xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam K – sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng L
(Nay được đổi thành tên: Công ty cổ phần V)
Địa chỉ: đường D, phường N, quận C, Thành phố Đà Nẵng.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá T1 – sinh năm 1987 (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: đường H, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Chheng Lee Q – sinh năm 1976 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, phường S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/9/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Vũ Thị Kim H do ông Nguyễn Vũ Đ và ông Trần Thế V là người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Ngày 25/12/2009 bà H có ký Hợp đồng mua bán căn hộ 10B-5/HĐMB/2009/TĐT với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng L (Tên mới Công ty cổ phần V, gọi tắt Công ty V). Căn hộ bà H mua có ký hiệu là B2-5.10 Block B, thuộc dự án P L SHB Building tại địa chỉ đường T, phường T, quận P. Giá mua bán căn hộ là 760.095.000đồng, đơn giá 13.335.000đồng/m², diện tích căn hộ 57m². 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 ngày 30/9/2011. Thời hạn bàn giao nhà có thể sớm hơn hoặc trễ hơn 04 tháng tính từ ngày bàn giao dự kiến. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã nộp tổng cộng số tiền 380.047.500 đồng cho Công ty L (V) tương ứng với 50% giá trị hợp đồng.

Đến thời hạn bàn giao nhà, Công ty L (V) và Công ty P vẫn chưa hoàn thành nhà để giao cho bà H. Công ty L (V) không gửi thông báo yêu cầu bà H tiếp tục nộp tiền. Do công trình đã xây dựng không đúng theo tiến độ của hợp đồng. Qua tìm hiểu thực tế công trình mới xây xong phần thô, hiện nay đã ngưng thi công.

Ngày 30/5/2013 Công ty L (V) đã bàn giao toàn bộ dự án trên cho Công ty P tiếp tục thực hiện dự án đường T.

Ngày 19/11/2013 Công ty P có gửi thông báo cho khách hàng về việc giải quyết các hợp đồng mua bán căn hộ trước đây theo phương án nếu khách hàng muốn nhận tiền thì thanh lý hợp đồng hoặc ký lại hợp đồng với Công ty P để tiếp tục được bàn giao nhà trong tương lai.

Ngày 23/6/2014 bà H, Công ty L (V), Công ty P ký biên bản thỏa thuận ba bên số 10B-5/2014/BBTT-TĐT về việc sẽ thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ

đã ký kết với Công ty L (V) và đồng ý ký lại hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty P. Đồng thời Công ty P thay mặt Công ty L (V) thanh toán lại cho bà H số tiền đã nộp là 380.047.500 đồng.

Tuy nhiên sau khi ký thỏa thuận ba bên, Công ty P, Công ty L (V) không thực hiện đúng cam kết của mình.

Hiện bà H vẫn chưa nhận lại được khoản tiền đã nộp cũng như chưa thanh lý hợp đồng để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty P.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT ký ngày 25/12/2009.

Yêu cầu công ty P và công ty L phải trả lại số tiền cụ thể:

Tiền gốc là : 380.047.500đồng;

Tiền lãi là : $387.648.400 \text{ đồng} = 380.047.500\text{đồng} \times 9\%/năm \times 136 \text{ tháng}$ (tính từ ngày 01/2/2012 đến ngày 06/6/2023)

Tổng cộng: 767.695.900 đồng

Bà H yêu cầu Công ty L (V) và Công ty P phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Theo đơn khởi kiện ngày 02/5/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Trương Anh T trình bày:

Ngày 25/12/2009 ông có ký Hợp đồng mua bán căn hộ 12B-5/HĐMB/2009/TĐT với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng L (Tên mới Công ty cổ phần V, gọi tắt Công ty V). Căn hộ ông mua có ký hiệu là hộ B2-5.12, Block B, thuộc dự án P L SHB Building tại địa chỉ đường T, phường T, quận P. Giá mua bán căn hộ là 772.065.000đồng, đơn giá 13.545.000đ/m², diện tích căn hộ 57m². 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 ngày 30/9/2011. Thời hạn bàn giao nhà có thể sớm hơn hoặc trễ hơn 04 tháng tính từ ngày bàn giao dự kiến. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông đã nộp tổng cộng số tiền 308.826.000 đồng cho Công ty L (V) tương ứng với 50% giá trị hợp đồng.

Đến thời hạn bàn giao nhà, Công ty L (V) và Công ty P vẫn chưa hoàn thành nhà để giao cho ông. Công trình đã xây dựng xong phần thô, hiện nay đã ngưng thi công.

Ngày 30/5/2013 Công ty L(V) đã bàn giao toàn bộ dự án trên cho Công ty P tiếp tục thực hiện dự án T.

Ngày 19/11/2013 Công ty P có gửi thông báo cho khách hàng về việc giải quyết các hợp đồng mua bán căn hộ trước đây theo phương án nếu khách hàng muốn nhận tiền thì thanh lý hợp đồng hoặc ký lại hợp đồng với Công ty P để tiếp tục được bàn giao nhà trong tương lai.

Ngày 25/4/2014 ông cùng với Công ty L (V) và Công ty P ký biên bản thỏa thuận ba bên số 12B-5/BBTT/P-L -KH về việc sẽ thanh lý hợp đồng mua

bán căn hộ đã ký kết với Công ty L (V). Đồng thời Công ty P thay mặt Công ty L (V) thanh toán lại cho ông số tiền đã nộp là 308.826.000 đồng.

Cụ thể: đợt 1 ngay sau khi ký thỏa thuận, Công ty P thanh toán số tiền 50.000.000 đồng.

Đợt 2: trước ngày 01/7/2014 Công ty P trả cho ông số tiền là 92.647.800 đồng.

Đợt 3: trước ngày 01/9/2014 Công ty P trả cho ông số tiền là 92.647.800 đồng.

Đợt 4: trước ngày 1/11/2014 Công ty P trả cho ông số tiền là 73.530.400 đồng.

Sau khi ký biên bản thỏa thuận ba bên và ký thanh lý hợp đồng, Công ty P đã thanh toán cho ông số tiền là 100.000.000 đồng.

Hiện Công ty P còn nợ ông số tiền là 208.826.000 đồng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Công ty P và Công ty L (V) cùng có trách nhiệm trả cho ông số tiền cụ thể:

Tiền gốc là : 208.826.000 đồng;

Tiền lãi là : 355.004.200 đồng (208.826.000 đồng x 15%/năm x 136 tháng (tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 06/06/2023), mức lãi suất là 15%/năm.

Tổng cộng: 563.830.200 đồng.

Ông yêu cầu thanh toán một lần ngay số tiền trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông P (Gọi tắt công ty P) do ông Trần Nam K là người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện:

Dự án “P – L SHB Building, T, P” số đường T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là dự án do Công ty P làm 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 T – P.

Ngày 27/07/2009 Công ty P ký Hợp đồng với Công ty cổ phần L SHB (tên mới: Công ty Cổ phần V) 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 với nguyên tắc: Công ty V 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 P để trả lãi cho Ngân hàng. Do đó Công ty L (V) khi bán căn hộ cho khách hàng phải thu tiền mua căn hộ của khách hàng và nộp về cho Công ty P.

Ngày 25/12/2009, Công ty L (V) ký hợp đồng mua bán căn hộ số 12B-5/HĐMB/2009/TĐT với ông Trương Anh T. Mã Căn hộ B2-5.12, diện tích 57m², đơn giá 13.545.000 đồng/m², tổng giá trị hợp đồng là 772.065.000 đồng. Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền ông Trương Anh T đã nộp cho Công ty L (V) là 308.826.000đ (Ba trăm lẻ tám triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn đồng).

Ngày 25/12/2009, Công ty L (V) ký hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT với bà Vũ Thị Kim H. Mã Căn hộ B2-5.10, diện tích 57m², đơn giá 13.335.000 đồng/m², tổng giá trị hợp đồng là 760.095.000 đồng. Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền bà Vũ Thị Kim H đã nộp cho Công ty L (V) là 380.047.500 đồng.

Tháng 4/2013, nhận thấy Công ty L (V) 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 giao nhà cho khách hàng. Do đó có thể dẫn đến các vấn đề pháp lý phát sinh. Công ty L (V) tạm ngưng thi công dự án, kéo dài ảnh hưởng đến việc hợp tác nên Công ty P chính thức đề nghị Công ty L (V) bàn giao nguyên trạng dự án để Công ty P 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 cho khách hàng.

Ngày 30/5/2013, Công ty L (V) và Công ty P 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 (V) chuyển giao số liệu, hồ sơ đã được kiểm toán đầy đủ. Trước và sau khi nhận lại dự án, Công ty P đã nhiều lần làm việc với Công ty L (V) 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 P đề nghị kiểm toán. Tuy nhiên, Công ty L (V) 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 L (V), ngày 25/4/2014 Công ty P đã ký kết biên bản thỏa thuận 3 bên số 12B-5/BBTT/P-L-KH với ông Trương Anh T và Công ty L(V) với nội dung "*ông Trương Anh T đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số: 12B-5/HĐMB/2009/TĐT với Công ty L (V) và nhận lại tiền đã nộp mua căn hộ*". Ông Trương Anh T cũng đồng thời ký biên bản thanh lý hợp đồng số 12B-5/TĐT/BBTLHĐ vào ngày 25/4/2014 với Công ty L (V).

Sau đó Công ty P đã thanh toán cho ông Trương Anh T số tiền là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng). Số tiền còn phải thanh toán cho ông Trương Anh T là 208.826.000đồng.

Quá trình thanh tra Công ty P, Công ty L (V) và Công ty P đã ký kết bản cam kết vào ngày 08/6/2016 tại Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó Công ty L (V) và Công ty P cùng chịu trách nhiệm khắc phục giải quyết quyền lợi cho người dân mua căn hộ dự án T. Công ty L (V) cam kết nhận chi trả 50 tỷ, Công ty P chi trả 70 tỷ (trong đó 35 tỷ từ nguồn thu của Công ty P 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 P và Công ty L SHB phải nghiêm túc thực hiện các cam kết đã nêu tại biên bản làm việc ngày 8/6/2016*".

Công ty P đã khởi kiện Công ty L (V) về việc thực hiện hợp tác 02 Dự Án P L SHB Building - T và Dự án P L SHB Plaza - N tại Tòa án nhân dân quận V theo thông báo về việc thụ lý vụ án số 5/2016/TB-TLVA ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân quận V, 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 V đã đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 435/2017/TLST-DS ngày 24/7/2017. Nguyên đơn là 76 khách hàng mua căn hộ dự án T tại quận P và dự án N,

Phường X, quận V. Bị đơn là Công ty L (V) và Công ty P. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm có: Ngân hàng BIDV- CN Sở giao dịch II và Ngân hàng S – CN 11. Bản án dân sự sơ thẩm số 745/2017/DS-ST của Tòa án nhân dân quận V đã tuyên Công ty P và Công ty L (V) 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 V. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận V giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

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

Đối với vụ án mà Công ty P đang khởi kiện Công ty L (V), 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 P có ý kiến đối với vụ kiện của ông Trương Anh T như sau:

- Theo biên bản thỏa thuận 3 bên số 12B-5/BBTT/P-L-KH giữa Công ty P, Công ty L (V) và ông Trương Anh T thì hợp đồng mua bán căn hộ số 12B-5/HĐMB/2009/TĐT giữa Công ty L (V) và ông Trương Anh T đã thanh lý.

- Về việc trả lại tiền mua căn hộ cho khách hàng: Đối với số tiền còn lại theo biên bản thỏa thuận ba bên số 12B-5/BBTT/P-L-KH với ông Trương Anh T và Công ty L (V) là 208.826.000đ (Hai trăm lẻ tám triệu tám trăm hai sáu ngàn đồng) vẫn thuộc sở hữu của ông Trương Anh T. Công ty L (V) và Công ty P cùng liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho ông T theo nội dung kết luận của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty P có ý kiến đối với vụ kiện của bà Vũ Thị Kim H như sau:

Sau khi nhận bàn giao nguyên trạng dự án từ Công ty L (V), ngày 06/06/2014 Công ty P đã ký kết biên bản thỏa thuận ba bên số 10B-5/2014/BBTT-TĐT với bà Vũ Thị Kim H và Công ty L (V) với nội dung *“bà Vũ Thị Kim H đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT với Công ty L (V) và ký kết lại hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên Công ty P ngay khi mẫu hợp đồng của dự án T được đăng ký với cơ quan chức năng theo quy định của pháp luật hiện hành”*

Theo biên bản thỏa thuận ba bên số 10B-5/2014/BBTT-TĐT giữa Công ty P Công ty L (V) và bà Vũ Thị Kim H thì hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT giữa Công ty L (V) và bà Vũ Thị Kim H đã thanh lý.

Về thời hiệu của hợp đồng: Thời hạn bàn giao nhà theo Hợp đồng số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT giữa bà Vũ Thị Kim H với Công ty L (V) là tháng 09 năm 2011; Thời hạn giao nhà theo thông báo số 594/2013/TB-TĐT của Công ty P là quý IV năm 2014. Điều này cho thấy bà Vũ Thị Kim H biết rõ quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm vào quý 4/2014. Theo điều 429 BLDS năm 2015 quy định : *“Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 3 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”*. Như vậy thời hiệu khởi kiện *“Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”* chấm dứt vào đầu quý IV/2017 nhưng đến ngày 21/2/2019 bà Vũ Thị Kim H mới nộp đơn khởi kiện *“Tranh chấp hợp*

đồng mua bán căn hộ”. Do đó thời hiệu khởi kiện đã hết nên đề nghị quý Tòa không xem xét việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”, không tính phạt do chậm giao nhà theo qui định của hợp đồng.

Công ty P bổ sung lời trình bày đối với dự án T, hồ sơ dự án T ghi nhận việc thi công xây dựng và nghiệm thu xong phần móng vào ngày 22/8/2010. Tuy nhiên thời điểm Công ty L (V) ký hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT với bà Vũ Thị Kim H là ngày 25/12/2009 trước thời điểm nghiệm thu phần móng là 08 tháng (*đính kèm biên bản, hồ sơ nghiệm thu ngày 22/8/2010*).

Theo quy định Luật Nhà ở năm 2005 và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 09/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005 thì việc đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

Khoản 1 điều 39 Luật nhà ở số: 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 quy định như sau: *“Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng”*.

Khoản 7 điều 15 của Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở quy định *“Chủ đầu tư thoả thuận với người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở để huy động vốn ứng trước theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Nhà ở”*.

Hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT giữa Công ty L (V) với bà Vũ Thị Kim H là vi phạm Luật Nhà ở năm 2005; Nghị định số 90/2006/NĐ-CP và như vậy Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H với Công ty L (V) là vô hiệu tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 25/12/2009.

Bởi các lý lẽ nêu trên, đề nghị quý Tòa xem xét và tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ trên và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng L (Tên mới Công ty cổ phần V) do ông Nguyễn Bá T1 là người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện :

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

Công ty P cam kết góp vốn bằng quyền sử dụng đất là dự án T có diện tích 4.588.83m² tương ứng với 100 tỷ đồng. Công ty L (V) góp vốn bằng tiền mặt là 226 tỷ đồng. Công ty P góp tiền xây dựng là 100 tỷ đồng.

Công ty P với tư cách là chủ đầu tư của Dự án nên có lập Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 và ủy quyền cho Công ty L (V) được quyền thay mặt và nhân danh Công ty P điều hành, giám sát các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh Dự án T và Dự án N. Công ty L (V) được phép sử dụng toàn bộ hồ sơ pháp lý của hai dự án nêu 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 hai dự án trên thế chấp để đảm bảo khoản nợ vay của ngân hàng với mục đích phục vụ đầu tư kinh doanh cho hai dự án trên.

Ngoài vốn vay của Ngân hàng mà Công ty L (V) đã sử dụng đầu tư vào dự án. Công ty L (V) được bán căn hộ cho khách hàng để lấy tiền đầu tư vào dự án. Cụ thể tại Dự án T bán được 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 T khi bàn giao cho Công ty P ước chừng đã xây dựng gần xong 1 Khối toà nhà và khoản tầng 7 của Khối toà nhà còn lại, chiếm tỉ lệ xây dựng đạt 70% công trình Dự án T.

Dự án T có chủ đầu tư là Công ty P và đơn vị hợp tác kinh doanh thi công xây dựng là Công ty L (V). Trong quá trình thực hiện hợp đồng hợp tác gặp vấn đề về tài chính do Công ty P không chịu góp số tiền đã cam kết là 100 tỷ đồng để xây dựng. Dẫn đến dự án không được thi công đúng tiến độ, nên chưa có căn hộ để bàn giao, gây thiệt hại cho người mua căn hộ và những đơn vị đối tác xây dựng trong đó có công ty L (V).

Ngay khi ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh thi công xây dựng dự án, Công ty P cam kết dùng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất vay vốn ngân hàng và dùng nguồn vốn này để xây dựng. Tuy nhiên Công ty P đã vi phạm cam kết này vì không sử dụng nguồn vốn vay từ ngân hàng N vào việc thi công xây dựng công trình tại địa chỉ 348 T (dự án P LSHB Building).

Công ty L (V) đã dùng nguồn vốn của mình vượt hơn so với nguồn vốn góp vào để xây dựng công trình (cụ thể số nợ vay 700 tỷ với ngân hàng V). Tuy nhiên tiền huy động từ khách hàng và tiền vay của ngân hàng cũng chỉ đáp ứng xây dựng được 70% các hạng mục tại dự án. Công ty L (V) nhiều lần yêu cầu Công ty P góp vốn đúng như cam kết để hoàn thiện dự án nhưng Công ty P sử dụng quyền của chủ đầu tư và người ủy quyền đã yêu cầu Công ty L (V) bàn giao lại dự án. Do đó ngày 30/5/2013 Công ty L (V) đã bàn giao toàn bộ dự án cho Công ty P.

Trong vụ án tranh chấp này, Công ty L (V) hoàn toàn không có lỗi. Công ty L (V) 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 P. Công ty L (V) không sử dụng nguồn vốn từ việc thu tiền bán căn hộ cho khách hàng vào mục đích nào khác ngoài việc đầu tư xây dựng dự án. Khi được yêu cầu bàn giao Dự án, Công ty L (V) đã bàn giao toàn bộ danh sách các khách hàng mua Dự án cho Công ty P. Công ty P cũng đã cam kết sẽ chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật đối với các khách hàng. Chính vì cam kết này của Công ty P nên Công ty L (V) mới đồng ý chuyển giao Dự án. Cụ thể:

Căn cứ biên bản bàn giao điều hành dự án P L SHB Building T, quận P, ký ngày 30/5/2013. Các cam kết của Công ty P với Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc Công ty P xác nhận sẽ bàn giao căn hộ cho các khách hàng trong đó có nguyên đơn bà H , ông T. Theo nội dung kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện Công ty P cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho khách hàng mua nhà tại dự án 348 T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nội dung của biên bản trên thể hiện Công ty P tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L (V) nhân danh Công ty P thực hiện giao dịch. Tại mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty P 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 (V) tiến hành bàn giao cho Công ty P có tên của các nguyên đơn ông T, bà H . Công ty L (V) bàn giao sổ tiền cụ thể của từng hợp đồng mua bán, trong đó có sổ tiền của các nguyên đơn ông T, bà H . Do đó, Công ty P phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên ủy quyền sau khi nhận bàn giao từ bên được ủy quyền.

Bên cạnh đó, trách nhiệm luôn đi liền với quyền lợi, hiện Dự án P L SHB Building vẫn tồn tại và đang thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư là Công ty P. Công ty P hoàn toàn có đủ điều kiện để thực hiện nghĩa vụ pháp lý của mình với các nguyên đơn ông T, bà H . Công ty L (V) không có quyền để định đoạt tài sản của Dự án nêu trên. Do đó càng không thể chịu trách nhiệm liên đới cùng với Công ty P trong việc trả lại tiền hoặc giao nhà cho các nguyên đơn ông T, bà H . Chính vì vậy, Công ty L (V) kính mong Toà án xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ trong vụ án và sự thật khách quan. Thực tế hiện nay, Công ty P vẫn đang trực tiếp trả lại tiền gốc cho các khách hàng mua căn hộ tại Dự án trên. Do đó không có căn cứ để buộc Công ty L (V) chịu trách nhiệm liên đới cùng với Công ty P để trả tiền cho các nguyên đơn bà H , ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Chheng Lee Q có lời khai thể hiện:

Bà là vợ của ông Trương Anh T. Ông T khởi kiện Công ty P và Công ty L (V) về việc trả lại tiền mua căn hộ cùng với tiền lãi. Bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà có đơn xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn bà H (do ông Đ, ông V đại diện theo ủy quyền); ông T, các ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc Công ty L (V) và Công ty P phải thanh toán tiền gốc và tiền lãi.

Công ty L (V) do ông Nguyễn Bá T1 đại diện theo pháp luật; Bà Q có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty P (do ông Trần Nam K đại diện theo pháp luật) nhưng Công ty P vắng mặt tại phiên tòa hôm nay. Do đó Tòa án vẫn đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận P 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 P nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận P.

Thời hạn tố tụng: Thẩm phán vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, kiến nghị Hội đồng xét xử cần 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 H , ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty P và Công ty L (V) phải thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi cụ thể :

*Đối với yêu cầu của bà H :

Tiền gốc là : 380.047.500đồng;

Tiền lãi là : 387.648.400đồng (tính từ ngày 01/2/2012 đến ngày 06/6/2023 là 136 tháng), mức lãi suất là 9%/năm.

Tổng cộng: 767.695.900đồng

*Đối với yêu cầu của ông T:

Tiền gốc là : 208.826.000đồng;

Tiền lãi là : 355.004.200 (tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 06/6/2023 là 136 tháng), mức lãi suất là 15 %/năm

Tổng cộng: 563.830.200 đồng

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

Công ty L (V) và Công ty P có ký Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty L (V) được quyền ký bán căn hộ cho khách hàng. Ngày 30/5/2013 Công ty L (V) và Công ty P 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 (V) đã nhận của khách hàng mua căn hộ, cho Công ty P chịu trách nhiệm. Công ty P thừa nhận đã nhận bàn giao toàn bộ dự án từ Công ty L (V). Do đó Công ty P phải chịu trách nhiệm đối với khách hàng đã mua căn hộ tại dự án 348 T, quận P.

Công ty P đề nghị Công ty L cùng liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền cho ông T.

Công ty L (V) không đồng ý liên đới chịu trách nhiệm với Công ty P để trả tiền cho các nguyên đơn. Vì đã bàn giao toàn bộ dự án cũng như số tiền nhận từ khách hàng, nên Công ty P phải chịu trách nhiệm trực tiếp với khách hàng mua căn hộ dự án 348 T.

Xét thấy, Công ty P 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. Việc nhận bàn giao toàn bộ dự án được Công ty P thừa nhận. Căn cứ vào các Điều 14, 22, 25, 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2006; 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 về việc buộc Công ty P phải chịu trách nhiệm trả lại số tiền gốc đã nộp.

Công ty P yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Vũ Thị Kim H với Công ty L (V) với lý do khi ký hợp đồng, dự án dự án 348 T, quận P chưa có biên bản nghiệm thu phần móng của cơ quan có thẩm quyền. Công ty L (V) chưa xây dựng xong phần đài móng của chung cư và chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản mà đã tiến hành ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà H là vi phạm Khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 ; Điều 38, Điều 39 luật nhà ở năm 2005 ; điểm d khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành luật nhà ở. Tuy nhiên việc làm cho hợp đồng vô hiệu là lỗi thuộc Công ty L (V).

Căn cứ điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 410 yêu cầu của Công ty P về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty L (V) với bà H là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với yêu cầu tính lãi suất :

Bà H yêu cầu tính lãi suất là 9%/năm ; Ông T yêu cầu tính lãi suất là 15%/năm. Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước quy định về lãi suất cơ bản là 9%/năm. Yêu cầu của bà H là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Đối với mức lãi suất mà ông T yêu cầu, cần phải điều chỉnh mức lãi suất cho phù hợp với quy định của pháp luật, cụ thể: Lãi suất chậm thanh toán là 13,5%/năm (lãi suất cơ bản là 9%/năm x 150%). Căn cứ Điều 290 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 357, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần.

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 H , 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 P nên Tòa án nhân dân quận P 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 thủ tục xét xử vắng mặt:

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty P (Do ông Trần Nam K là người đại diện theo pháp luật), nhưng Công ty P vẫn vắng mặt. Công ty L (V) do ông Nguyễn Bá T1 là người đại diện theo pháp luật và bà Q có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về tư cách đương sự:

Xét nguyên đơn bà H , ông T yêu cầu Công ty P và Công ty L (V) cùng có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc đã nộp cùng với tiền lãi do chậm bàn giao nhà.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có ban hành các Quyết định tách vụ án, Quyết định nhập vụ án, ghi tư cách tham gia tố tụng của Công ty L (V) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách đương sự đối với Công ty L (V) là đồng bị đơn.

[4] Về yêu cầu của các đương sự:

[4.1] Về yêu cầu trả tiền gốc;

Xét, nguyên đơn bà H , yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT ký giữa Công ty L (V) với bà lập ngày 25/12/2009, đồng thời buộc Công ty P và Công ty L (V) phải thanh toán tiền gốc là 380.047.500 đồng. Công ty L (V) không đồng ý cùng với Công ty P liên đới chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho bà H với lý do toàn bộ dự án đã được bàn

giao cho Công ty P nên không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với dự án tại địa chỉ 348 T, quận P.

Xét, Công ty P yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT giữa Công ty L (V) với bà Vũ Thị Kim H ký ngày 25/12/2009 là vô hiệu, đồng thời bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty P cho rằng Công ty L (V) ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà H trước thời điểm nghiệm thu phần móng của công trình. Cụ thể ngày nghiệm thu phần móng là ngày 25/08/2010, nhưng hai bên ký Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 25/12/2009 (trước 08 tháng).

Tại khoản 5 Điều 60 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở quy định : “ *Các trường hợp mua bán, cho thuê nhà ở không đúng quy định tại Điều này thì Hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở đó không có giá trị pháp lý và bên mua không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở đã mua ; Bên bán, bên cho thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người mua, người thuê nhà ở*”

Tại khoản 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/09/2010 của Bộ Xây dựng quy định : “.... *Các trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại không đúng các quy định tại Điều 9, Điều 60 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý ; bên vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị vi phạm...*”.

Như vậy Công ty L (V) chưa xây dựng xong phần đài móng của chung cư và chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản mà ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà H . Do đó Hợp đồng mua bán căn hộ này vi phạm Khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 ; Điều 38, Điều 39 luật nhà ở năm 2005 ; Điểm d khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành luật nhà ở. Căn cứ điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005 yêu cầu của Công ty P về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ là có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty L (V) thực hiện việc giao dịch ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà H theo hợp đồng ủy quyền ký giữa Công ty L (V) với Công ty P. Công ty L (V) thực hiện giao dịch này nhân danh Công ty P. Tại biên bản bàn giao điều hành dự án P L SHB Building T, quận P ký ngày 30/5/2013; Biên bản bàn giao hợp đồng và bàn giao tiền ký ngày 05/06/2013 giữa Công ty L (V) với Công ty P thể hiện: Công ty P tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L (V) nhân danh Công ty P thực hiện giao dịch. Tại mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty P 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, việc chuyển giao thực hiện nghĩa vụ đối với các giao dịch đã được bị đơn là Công ty P thừa nhận. Do đó Công ty P có trách nhiệm phải trả cho bà H số tiền là 380.047.500đồng.

Xét thấy bà H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ và buộc Công ty P cùng Công ty L (V) phải trả lại tiền bà. Công ty P yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng. Như đã nhận định ở trên, Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H với Công ty L (V) là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ Điều 137, Điều 290 của Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc Công ty P có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền đã nộp.

Xét, nguyên đơn ông T yêu cầu Công ty P và Công ty L (V) phải thanh toán tiền gốc là 208.826.000đồng. Công ty P yêu cầu Tòa án buộc Công ty L (V) liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho ông T. Công ty L (V) không đồng ý cùng với Công ty P liên đới chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho ông T với lý do toàn bộ dự án đã được bàn giao cho Công ty P nên không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với dự án tại địa chỉ đường T, quận P.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ biên bản thỏa thuận ba bên ký ngày 25/4/2014, biên bản thanh lý hợp đồng ngày 25/4/2014 thể hiện: Ông T không muốn tiến tục hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa ông với Công ty L (V) ngày 25/12/2009. Ông T có nguyện vọng được nhận lại số tiền đã giao. Công ty P cam kết chịu trách nhiệm thanh toán lại cho ông T toàn bộ số tiền gốc đã nhận và tiền lãi chậm trả nếu thanh toán không đúng thỏa thuận. Thực tế Công ty P cũng đã thanh toán cho ông T số tiền là 100.000.000đồng và ngưng thanh toán từ năm 2014 cho đến nay. Mặt khác, tại kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh Tra thành phố Hồ Chí Minh có nội dung thể hiện Công ty P cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho khách hàng mua nhà tại dự án 348 T, quận P. Do đó Công ty P có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền đã nhận nên không có căn cứ để buộc Công ty L (V) liên đới thanh toán số tiền còn thiếu cho ông T. Căn cứ Điều 256, Điều 290, Điều 586 của Bộ luật dân sự năm 2005 yêu cầu của nguyên đơn ông T là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[4.2] về yêu cầu tính lãi suất:

Xét, bà H yêu cầu Công ty L (V) và công ty P phải bồi thường tiền lãi là 9%/năm, thời gian tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 06/06/2023 là 136 tháng, với số tiền là 387.648.400 đồng ($380.047.500\text{đồng} \times 9\%/năm \times 136\text{ tháng}$), thời gian tính tiền lãi từ ngày 01/2/2012 đến ngày 06/6/2023.

Như đã nhận định ở trên, lỗi làm cho Hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu hoàn toàn thuộc phía Công ty L (V). Tuy nhiên, Công ty P là bên tiếp nhận lại toàn bộ dự án P L SHB Building T, quận P (Địa chỉ đường T, quận P) nên phải chịu trách nhiệm trực tiếp với khách hàng đã nộp tiền mua căn hộ tại dự án trên.

Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước quy định về lãi suất cơ bản là 9%/năm. Phía nguyên đơn yêu cầu tính mức lãi suất 9%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 290 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, ông T yêu cầu Công ty P và Công ty L (V) phải trả cho ông số tiền lãi 15%/năm trên số tiền gốc cụ thể:

Tiền lãi là : $355.004.200\text{đồng}$ ($208.826.000\text{đồng} \times 15\%/năm \times 136\text{ tháng}$), tiền lãi tính từ ngày 01/02/2012 đến ngày 06/6/2023.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ biên bản thỏa thuận ba bên ngày

25/4/2014, Công ty P cam kết sẽ thanh toán số tiền gốc đã nhận cho ông T đúng như thỏa thuận. Nếu chậm thanh toán thì chịu tiền lãi theo mức lãi suất cho vay quá hạn của Ngân hàng nhà nước tại thời điểm thanh toán. Tại mục 2 biên bản thanh lý hợp đồng ngày 25/4/2014 có nội dung thể hiện thời gian và hiệu lực của biên bản thanh lý: “Sau khi bên B(ông T) đã nhận lại đầy đủ số tiền đã thanh toán cho bên A (Công ty L), đồng thời các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ có liên quan theo nội dung thỏa thuận của Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 25/04/2014 nêu trên, thì xem như Biên bản thanh lý này chính thức có hiệu lực, toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hai bên liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ số 12B-5/HĐMB/2010/TĐT đã ký giữa hai bên ngày 25/12/2009 sẽ mặc nhiên chấm dứt”.

Tuy nhiên Công ty P mới trả cho ông T số tiền là 100.000.000đồng, Công ty P cũng thừa nhận. Số tiền gốc còn lại, Công ty P chưa thanh toán cho ông T theo như nội dung biên bản thỏa thuận ba bên. Do đó biên bản thanh lý này có điều kiện về hiệu lực, đây là thỏa thuận có điều kiện. Ông T yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 01/02/2012 đến ngày Tòa án xét xử là có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Tuy nhiên ông T yêu cầu tính lãi suất 15%/năm là chưa đủ cơ sở. Bởi đây là việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền của Công ty P đối với số tiền phải thanh toán cho ông T. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ các quy định của pháp luật về chậm thực hiện nghĩa vụ để điều chỉnh mức tính lãi suất cho phù hợp.

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. Hội đồng xét xử xét thấy, xác định mức lãi suất chậm thanh toán là $9\%/năm \times 150\% = 13,5\%/năm$. Căn cứ Điều 290 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 357, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn ông T là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần về tiền lãi, cụ thể:

$208.826.000\text{đồng} \times 9\%/năm \times 150\% \times 136\text{ tháng} = 319.503.712\text{ đồng}.$

[5] Trách nhiệm trả tiền:

Như đã nhận định ở trên, Công ty P xác nhận đã nhận bàn giao toàn bộ dự án, nên phải chịu trách nhiệm với các khách hàng mua căn hộ của dự án P L SHB Building tại địa chỉ đường T, phường T, quận P. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự 2005, Hội đồng xét xử buộc Công ty P phải trả lại cho bà H số tiền cụ thể :

Tiền gốc: 380.047.500đồng

Tiền lãi: 387.648.400đồng

Tổng cộng: 767.695.900đồng

Công ty P phải trả lại cho ông T số tiền cụ thể:

Tiền gốc: 208.826.000đồng

Tiền lãi: 319.503.700đồng

Tổng cộng: 528.329.700đồng

[6] Về thời hạn thanh toán:

Công ty P phải thanh toán số tiền trên cho bà H , ông T một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét và Q là vợ của ông T, ý kiến của bà cũng giống lời trình bày của ông T, bà không bổ sung gì thêm. Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà H , ông T được chấp nhận nên bị đơn Công ty P phải chịu tiền án phí trên số tiền phải trả cho bà H , ông T cụ thể:

Số tiền phải trả cho bà H là 767.695.900 đồng = 34.707.800 đồng [20.000.000đồng + (4% x 367.695.900đồng)]

Trên số tiền phải trả cho ông T là 528.329.700đồng = 25.133.200đồng [20.000.000đồng + (4% x 128.329.200 đồng)].

Yêu cầu tính tiền lãi suất của ông T được chấp nhận một phần nên ông T phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là: 35.500.500đồng x 5% = 1.775.000đồng, được trừ vào số tiền ông T đã nộp tạm ứng án phí.

Do bà H thuộc trường hợp miễn nộp án phí nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

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 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 410, Điều 290, Điều 424, Điều 454, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 ;

- Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

- Điều 14, Điều 22, Điều 25, Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 ;

- Điều 38, 39 luật nhà ở 2005

- 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 Vũ Thị Kim H .

2.Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-5/HĐMB/2009/TĐT ngày 25/12/2009 giữa Công ty cổ phần đầu tư xây dựng L SHB (Công ty cổ phần V) với bà Vũ Thị Kim H là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Anh T.

4.Trách nhiệm trả tiền:

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông P có trách nhiệm thanh toán cho bà Vũ Thị Kim H số tiền 767.695.900 đồng (Bảy trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm đồng), trong đó tiền gốc là 380.047.500đồng và Tiền lãi: 387.648.400 đồng.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông P có trách nhiệm thanh toán cho ông Trương Anh T số tiền 528.329.700đồng

đồng (Năm trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi chín ngàn bảy trăm đồng), trong đó tiền gốc là 208.826.000đồng và tiền lãi là 319.503.700 đồng.

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

Kể từ ngày ông T, bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông P chưa thi hành thì 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông P phải chịu là 34.707.800 đồng (Ba mươi bốn triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn tám trăm đồng) đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Kim H .

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông P phải chịu là 25.133.200đồng (hai mươi lăm triệu một trăm ba mươi ba ngàn hai trăm đồng) đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Anh T.

Ông Trương Anh T phải chịu án phí là 1.775.000đồng (một triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 5.220.000 đồng theo biên lai thu số 0016083 ngày 27/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông T số tiền là 3.445.000 đồng theo biên lai thu trên.

Do bà Vũ Thị Kim H thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án không xem xét giải quyết.

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

6. 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 tổng 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 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 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.P ;
- Chi cục THA DS Q.P ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Hương

