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: 412 /2020/DS-ST
Ngày: 29 -9-2020
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 Trần Quang Cảnh
2. Ông Lê Ngọc Thanh

- 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 Huyền Trang – *Kiểm sát viên*.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020 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 105/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 516/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 619/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà La Huệ T– sinh năm 1976;
Địa chỉ: Phường O, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ Đ – sinh năm 1988 (Có mặt)
Địa chỉ: Phường P, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
Văn bản ủy quyền số: 009811 ngày 11/07/2017.

Bị đơn: Công ty cổ phần A
Địa chỉ: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam K – sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần L

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

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

Địa chỉ: Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng TMCP S (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà La Huệ T do ông Nguyễn Vũ Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/12/2009 bà La Huệ T ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty cổ phần L. Căn hộ giao dịch có ký hiệu là A1-9.16 Block A thuộc dự án B. Giá mua bán căn hộ là 675.000.000đồng, diện tích căn hộ 50m^2, đơn giá 13.500.000đồng/m^2. Phương thức thanh toán 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 T đã nộp tiền 04 đợt cho công ty L với số tiền 337.500.000đồng. Bà T đã thực hiện 50% giá trị hợp đồng. Đến thời hạn bàn giao nhà Công ty L vẫn chưa hoàn thành nhà để giao.

Ngày 30/5/2013 Công ty L đã bàn giao toàn bộ dự án trên cho Công ty cổ phần A.

Ngày 19/11/2013 Công ty A có thông báo gửi đến cho khách hàng mua căn hộ tại dự án B với phương thức: Nếu khách hàng đồng ý nhận lại tiền và tiến hành thanh lý hợp đồng với Công ty L hoặc ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty A và sẽ bàn giao nhà trong tương lai. Thực tế đến năm 2014 bà T mới nhận được thông báo trên.

Ngày 27/5/2014 bà T, Công ty L và Công ty A ký biên bản thỏa thuận 03 bên (Biên bản số 16A-9/2014/BBTT-TĐT) về việc sẽ thanh lý hợp đồng đã ký kết với Công ty L và chuyển số tiền đã nộp 337.500.000đồng sang hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà T với Công ty A.

Tuy nhiên sau khi ký thỏa thuận 3 bên, Công ty A và Công ty L không thực hiện. Do đó các hộ dân mua căn hộ ở dự án trên đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế Công ty A và Công ty L vẫn chưa giải quyết xong, mặc dù đã có kết luật thanh tra. Do đó bà T khởi kiện yêu cầu Công ty L và công ty A cùng liên đới trả lại tiền cho bà và hủy hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa bà T với công ty L. Bà T yêu cầu công ty L, Công ty A phải trả tiền lãi do chậm thực hiện bàn giao nhà, mức lãi suất là 9%/năm cụ thể:

Tính từ tháng 2/2012 đến tháng 9/2020 là 103 tháng, tương ứng với số tiền là 260.718.750 đồng

Tổng cộng số tiền gốc và lãi : 598.218.750 đồng (Trong đó tiền gốc là 337.500.000đồng và tiền lãi 260.718.750 đồng.

Bà T yêu cầu công ty A và Công ty L phải thanh toán số tiền 598.218.750 đồng một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 06/5/2020 bà T có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về hủy Hợp đồng thế chấp giữa Công ty A với Ngân hàng TMCP S.

Trong quá trình giải quyết vụ án Công ty cổ phần A do ông Trần Nam K là người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện:

Dự án B là dự án do Công ty A làm chủ đầu tư được phê duyệt theo Quyết định số 107/QĐ-SXD-PTN ngày 28/07/2009 về dự án B.

Ngày 27/07/2009 Công ty A ký Hợp đồng với Công ty cổ phần L 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 L được thay mặt tổ chức, triển khai việc kinh doanh nhưng số tiền thu đươc do việc bán các căn hộ phải nộp vào tài khoản Công ty A để trả lãi cho Ngân hàng. Do đó Công ty L khi bán căn hộ cho khách hàng phải thu tiền mua căn hộ của khách hàng và nộp về cho Công ty A.

Ngày 25/12/2009, Công ty L ký hợp đồng mua bán căn hộ số 16A-9/HĐMB/2009/TĐT với bà La Huệ T. Mã Căn hộ A1-9.16 thuộc tầng 16, căn hộ số 9, block A, diện tích tim tường 50m^2, đơn giá 13.500.000đồng/m^2, tổng giá trị hợp đồng là 675.000.000đ (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Thời hạn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền bà La Huệ T đã nộp cho Công ty L là 337.500.000đ (Ba trăm ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng), tương ứng với 50% giá trị hợp đồng.

Tháng 4/2013, nhận thấy Công ty L 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, từ đó có thể dẫn đến các vấn đề pháp lý phát sinh. Công ty L tạm ngưng thi công dự án kéo dài ảnh hưởng đến việc hợp tác. Do vậy Công ty A chính thức đề nghị Công ty L 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 cho khách hàng.

Ngày 30/5/2013, Công ty L 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 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 làm việc với Công ty L 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. Thực tế đến nay, Công

ty L 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, ngày 27/3/2014 Công ty 584 đã ký kết biên bản thỏa thuận 3 bên số 16A-9/2014/BBTT-TĐT với bà La Huệ T và Công ty L với nội dung "*Bà La Huệ T đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số 16A-9/HĐMB/2009/TĐT với Công ty L và ký kết lại hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với Công ty A ngay khi mẫu hợp đồng dự án B được đăng ký với cơ quan chức năng theo quy định của pháp luật hiện hành*"

Quá trình thanh tra Công ty A; Công ty L và Công ty A đã ký bản cam kết vào ngày 08/6/2016 tại Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung cam kết ghi nhận Công ty L và Công ty A cùng chịu trách nhiệm khắc phục giải quyết mọi quyền lợi cho người dân mua căn hộ dự án B. Công ty L 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). Tại Kết luận số 48/KL-TTTP-P2 ngày 18/11/2016 "*Công ty A và Công ty L phải nhiêm 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 L về việc thực hiện hợp tác 02 Dự Án B và Dự án C tại Tòa án nhân dân quận G vụ án được thụ lý số 5/2016/TB-TLVA ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân quận G, TP.HCM. 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 B tại quận Tân Phú và dự án C. Bị đơn là Công ty L và Công ty A. Người có quyền lợi, 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 L 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 B 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 L, 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 La Huệ T như sau:

Theo biên bản thỏa thuận 3 bên số 16A-9/2014/BBTT-TĐT giữa Công ty A, Công ty L và bà La Huệ T thì hợp đồng mua bán căn hộ số 16A-9/HĐMB/2009/TĐT giữa Công ty L và bà La Huệ T đã thanh lý.

Vụ án Công ty A khởi kiện Công ty L 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 La Huệ T sau khi vụ án Công ty A khởi kiện Công ty L được đưa ra xét xử để đảm bảo khách quan, công bằng và minh bạch.

Do chủ đầu tư không bàn giao căn hộ nên số tiền 337.500.000đ (Ba trăm ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng) vẫn thuộc sở hữu của bà La Huệ T. Công ty L và Công ty A cùng liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho bà La Huệ T theo nội dung kết luận của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay Công ty cổ phần L do ông Nguyễn Bá T là người đại diện theo pháp luật trình bày :

Công ty L và Công ty A có ký hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 với nội dung như sau:

Công ty L được toàn quyền thay mặt và nhân danh Công ty A để thực hiện tổ chức bộ phận kinh doanh độc lập với dự án B. Công ty L được quyền ký hợp đồng bán căn hộ cho khách hàng.

Ngày 27/7/2009 Công ty L và Công ty A tiếp tục ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án. Nội dung hợp đồng xác định rõ Công ty A là chủ đầu tư dự án, Công ty L là đơn vị hợp tác kinh doanh.

Trong hợp đồng ủy quyền thể hiện Công ty A chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về mọi hành vi do Công ty L thực hiện việc nhân danh Công ty A để thực hiện công việc được ủy quyền.

Công ty A đã ủy quyền cho Công ty L được tổ chức kinh doanh và thu tiền của khách hàng và phụ trách xây dựng.

Ngày 25/12/2009 Công ty L có ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà La Huệ T. Căn hộ có ký hiệu là A1-9.16 Block A thuộc dự án B. Giá mua bán căn hộ là 675.000.000đồng, đơn giá 13.500.000đồng/m^2, diện tích căn hộ 50m^2. Phương thức thanh toán 10 đợt. Mỗi đợt là 10% trên giá mua bán. Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9/2011. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã nộp tiền 04 đợt cho Công ty L với số tiền 337.500.000đồng. Hiện tại công trình mới xong phần thô thì Công ty L đã bàn giao toàn bộ dự án cho Công ty A.

Ngày 30/5/2013 Công ty L đã ký bàn giao toàn bộ dự án B đó có căn hộ đã bán cho bà La Huệ T. Công ty L đã bàn giao toàn bộ số tiền nhận được của khách hàng cho Công ty A. Việc bàn giao có lập biên bản. Sau khi nhận bàn giao Công ty A phải chịu trách nhiệm xử lý đối với các khách hàng đã mua dự án trên.

Ngày 27/5/2014 Công ty L, Công ty A và bà T có ký biên bản thỏa thuận ba bên về việc Công ty A sẽ ký lại hợp đồng mua bán căn hộ mới với bà T nhưng không thay đổi về mặt giá trị so với hợp đồng cũ ký ngày 25/12/2009. Đồng thời Công ty A cam kết thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết để đảm bảo điều kiện công nhận quyền sở hữu đối với căn hộ cho bà T sau khi dự án được hoàn thành.

Do đó việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ hay thanh toán lại tiền thuộc nghĩa vụ và trách hiệm của Công ty A. Công ty L không chịu trách nhiệm gì đối với khách hàng mua căn hộ lại dự án B.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S nhưng công ty A và Ngân hàng S vẫn vắng mặt. Ngân hàng S không có lời khai, cũng như Tòa án không tiến hành hòa giải được. Do đó Tòa án 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 : Bà T khởi kiện yêu cầu Công ty A và Công ty L liên đới chịu trách nhiệm thanh toán số tiền đã nhận 337.500.000đồng và tiền lãi chậm trả là 9%/năm (Tính từ tháng 02/2012 đến tháng 9/2020) và hủy hợp đồng mua bán căn hộ đã ký ngày 25/12/2009. Công ty A yêu cầu chờ giải quyết xong vụ kiện giữa Công ty A với Công ty L, sau đó mới tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ với bà T để đảm bảo tính khách quan và minh bạch. Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền trên cho bà T. Công ty L không đồng ý liên đới chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho bà T.

Căn cứ lời trình bày của các bên và chứng cứ thu thập được thể hiện Công ty L 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 được quyền ký bán căn hộ cho khách hàng. Ngày 30/5/2013 Công ty L và Công ty A đã thống nhất bàn giao lại toàn bộ dự án; Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng; Số tiền mà Công ty L đã nhận của khách hàng mua nhà cho Công ty A chịu trách nhiệm. Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với khách hàng đã mua nhà tại dự án B. Công ty A yêu cầu chờ giải quyết xong vụ kiện giữa Công ty A với Công ty L, sau đó mới tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ với bà T để đảm bảo tính khách quan là không có căn cứ để xem xét. Căn cứ các điều 14, 22, 25, 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 454, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà La Huệ T về việc buộc Công ty A chịu trách nhiệm thanh toán tiền gốc và tiền lãi.

Bà T yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán căn hộ hai bên ký, căn cứ Điều 26 luật kinh doanh bất động sản năm 2006 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa sở 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, 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 thủ tục xét xử vắng mặt:

Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho, Công ty A và Ngân hàng S nhưng Công ty A và Ngân hàng S vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Công ty A và Ngân hàng S.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét, bà La Huệ T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 036937 ký gày 08/9/2011 giữa Công ty cổ phần A với ngân hàng TMCP S.

Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình xét xét xử một phần yêu cầu khởi kiện mà bà T đã rút.

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 được giải quyết thì mới đảm bảo tính khách quan, minh bạch.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty A khởi kiện Công ty L 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 T với Công ty A về số tiền gốc và lãi phải thanh toán. Công ty A không cung cấp chứng cứ, chứng minh hai vụ án có liên quan đến nhau và không có căn cứ quy định bắt buộc phải chờ giải quyết vụ kiện của hai công ty trước thì mới giải quyết vụ kiện giữa bà T với Công ty A. Công ty A đưa ra lý do này nhằm kéo dài thời gian thanh toán tiền cho bà T nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét, bà T yêu cầu Công ty A và Công ty L liên đới thanh toán số tiền là 598.218.750 đồng (Trong đó tiền gốc là 337.500.000đồng và tiền lãi 260.718.750 đồng). Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L liên đới chịu trách

nhiệm trả số tiền trên cho bà T. Công ty L không đồng ý liên đới cùng Công ty A trả tiền lại cho bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy, dự án B đã được Công ty A tiếp nhận bàn giao toàn bộ (Trong đó có danh sách khách hàng mua nhà; Hợp đồng mua bán căn hộ; Tiền đã nộp của người mua nhà) từ Công ty L. Công ty A trực tiếp quản lý và chịu trách nhiệm hoàn thiện nhà để bàn giao cho khách hàng mua nhà. Điều này Công ty A và Công ty L đều thừa nhận. Nội dung biên bản thỏa thuận ba bên lập ngày 27/3/2014 thể hiện: Công ty A chịu trách nhiệm thanh toán số tiền mà bà T đã nộp , đồng thời bà T ký thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L hoặc bà T muốn tiếp tục mua căn hộ thì Công ty A ký hợp đồng mới với bà T. Nên không đủ căn cứ để buộc Công ty L cùng Công ty A liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cho bà T. 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 A cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho khách hàng mua nhà tại dự án B. Do đó căn cứ Điều 290, Điều 425, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc buộc Công ty A phải chịu trách nhiệm trả lại số tiền 337.500.000đồng.

Xét, bà Trân yêu cầu Công ty A và Công ty L liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà số tiền lãi là 9%/năm trên tiền gốc 337.500.000đồng (Thời gian tính từ tháng 02/2012 đến tháng 9/2020) là 103 tháng, tương ứng với số tiền là 260.718.750đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Điều 5 của hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà T và Công ty L có thỏa thuận, nếu chậm giao nhà thì phải chịu tiền lãi. Hai bên thống nhất việc tính lãi từ tháng 02/2012. Như đã nhận định ở trên, Công ty A đã nhận lại toàn bộ dự án và số tiền từ việc ký hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án B, do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm trả tiền lãi do chậm bàn giao nhà cho bà T. Căn cứ Điều 454 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006, chấp nhận một phần yêu cầu của bà T về việc buộc Công ty A phải thanh toán tiền lãi do chậm giao nhà.

Qua tham khảo lãi suất nợ quá hạn của liên ngân hàng: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là 12.375%/năm; Ngân hàng Công tHương là 10%/năm; Ngân hàng Á Châu là 13,5%/năm. Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 quy định về lãi suất cơ bản là 9%/năm. Phía nguyên đơn bà T 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, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Công ty A phải trả cho bà T tổng cộng số tiền là 598.218.750đồng (Trong đó nợ gốc là 337.500.000đồng và nợ lãi là 260.718.750 đồng)

Xét, bà T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số A1-9.16 Block A thuộc dự án B ký ngày 25/12/2009 giữa bà và công ty L.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ hai bên thỏa thuận thời gian bàn giao nhà vào tháng 9/2011, thực tế bà T chưa nhận được nhà. Năm 2013 dự án trên do Công ty A đã nhận bàn giao từ Công ty L nhưng đến nay Công ty A vẫn chưa bàn giao nhà cho bà T . Điều này thể hiện bên bán

vi phạm nghĩa vụ giao nhà theo nội dung cam kết trong hợp đồng mua bán. Công ty A thừa nhận hiện tại dự án chưa hoàn chỉnh, nên chưa xác định thời gian cụ thể để bàn giao căn hộ. Do đó bà T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ và nhận lại tiền. Căn cứ Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 ; Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 yêu cầu này của nguyên đơn có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về thời hạn thanh toán:

Xét, bà T yêu cầu Công ty A và Công ty L liên đới trả số tiền 598.218.750đồng (Trong đó nợ gốc là 337.500.000đồng và nợ lãi là 260.718.750 đồng) một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà T đã đóng tiền mua căn hộ cho Công ty L từ năm 2009 và công ty cam kết giao nhà vào tháng 9/2011 nhưng thực tế đến nay cũng chưa có nhà hoàn thiện để bàn giao. Năm 2013 dự án đã được Công ty L bàn giao lại cho Công ty A để tiếp tục hoàn thiện và giao nhà cho khách hàng. Công ty A vẫn chưa giải quyết các quyền lợi cho bà T. Việc chậm thanh toán tiền của Công ty A là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự 2005 yêu cầu này của nguyên đơn bà T là có cơ sở để để chấp nhận một phần, buộc Công ty A phải chịu trách nhiệm thanh toán ngay số tiền trên cho bà T sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty A phải chịu tiền án phí trên số tiền phải trả là: 598.218.750đồng = 20.000.000 +4% (198.218.750 đồng) = 27.928.800 đồng

Hoàn lại cho bà T số tiền tạm nộp án phí là 15.500.000đồng

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; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Điều 290, Điều 425, 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà La Huệ T về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 036937 ký ngày 08/9/2011 giữa Công ty cổ phần A với Ngân hàng TMCP S.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà La Huệ T.

Buộc Công ty cổ phần A có trách nhiệm thanh toán cho bà La Huệ T số tiền 598.218.750 đồng (Trong tiền gốc là 337.500.000đồng, tiền lãi là 260.718.750 đồng)

Hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 16A-9/HĐMB/2009/TĐT ký ngày 25/12/2009 giữa bà La Huệ T và Công ty cổ phần L thuộc dự án B.

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

Kể từ ngày 30/9/2020 Công ty cổ phần 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 27.928.800đồng (Hai mươi bảy triệu chín trăm hai mươi tám ngàn tám trăm đồng) Công ty cổ phần A phải chịu.

Hoàn lại cho bà La Huệ T số tiền 15.500.000đồng theo biên lai thu số 0009490 ngày 11/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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

4. 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