

**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:11/2019/ DS-ST

Ngày:11/01/2019

Vv: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ ”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HOÀ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thanh Vân.

2. Bà Lại Thị Đắc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Trang là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Sinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2017/TLST - DS ngày 24 tháng 4 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2018/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số:124/2018 /QĐST- DS ngày 13/12/2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thanh T, sinh năm: 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 2.4 Ruby 1, Sài Gòn Pearl, số 92 Nguyễn Hữu Cánh , Phường X, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

2.Bị đơn: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng A (có mặt)

Địa chỉ: 243 đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, huyện A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền ông Đồng Gia K, sinh năm:1988 (theo giấy ủy quyền lập ngày 06/4/2018).

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Trọng N, sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: phòng 2.4 Ruby 1, Sài Gòn Pearl, số 92 Nguyễn Hữu Cánh , Phường X, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hoàng Thị Thanh N1, sinh năm:1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: 45/13/8 Tân Trụ, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/3/2017 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T trình bày: Ngày 25/02/2010 bà Hoàng Thị Thanh N1 ký hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền về việc mua 01 căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam, tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận hợp đồng bà Nhân đồng ý mua căn hộ với tổng giá trị hợp đồng là 1.867.847.488 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 16 đợt, theo tiến độ thi công của công trình cho đến khi hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà Nhân. Thời hạn giao nhà vào Quý I/2012 và được gia hạn đến Quý II/2012. Nếu bàn giao căn hộ trễ quá 03 tháng thì phải chịu phạt tính trên số tiền đã giao theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tại thời điểm thanh toán.

Ngày 21/4/2010 Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền đồng ý cho bà N1 chuyển nhượng căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T, theo phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng này bà T được chuyển giao tất cả các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và bà N1 đã thanh toán cho Công ty số tiền 280.177.123 đồng, theo phiếu thu tiền ngày 25/02/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền và số tiền còn lại 1.587.670.364 đồng, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty. Thực hiện hợp đồng bà Thùy đã thanh toán số tiền 560.361.123 đồng. Tổng cộng số tiền là 840.539.245 đồng, theo phiếu chi tiết thanh toán kèm theo quyết định thu căn hộ số 02/2016/QĐ-AD ngày 20/01/2016. Tuy nhiên đến tháng 10/2011 Công ty chỉ mới xây dựng xong lầu 8 trong số 17 tầng thì ngưng không xây dựng tiếp dự án và hết thời hạn gia hạn hợp đồng phía Công ty vẫn chưa giao nhà đúng hạn mặc dù bà T nhiều lần liên hệ nhưng Công ty vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng và đến tháng 05/2014 Công ty tiến hành xây dựng lại dự án và trong quá trình xây dựng bà T không nhận bất cứ thông báo nào của Công ty về tiến độ xây dựng cũng như thông báo thanh toán tiền mua căn hộ và khoảng 12/2015 khi Công ty xây dựng xong dự án.

Ngày 13/5/2016, bà T nhận được quyết định thu hồi căn hộ số 02/2016/QĐ-AD ngày 20/01/2016 thì bà T không đồng ý với quyết định thu hồi. Do hai bên không thỏa thuận được bà Thùy khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/HĐ.NPN ngày 20/7/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền. Do Công ty vi phạm thời hạn giao nhà theo điều 8 hợp đồng mua bán nhà và buộc Công ty phải hoàn trả cho vợ, chồng bà Thùy, ông Nghĩa số tiền đã thanh toán là 840.539.245 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo lãi suất cơ bản Ngân hàng Nhà

Nước là 9%/năm trên số tiền đã thanh toán kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà là ngày 01/07/2012 đến ngày 31/12/2018 (là 77 tháng), thì số tiền lãi là 840.539.245 đồng x 0,75%/tháng x 77 tháng = 485.411.413 đồng. Tuy nhiên phía nguyên đơn đồng ý giảm cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, số tiền lãi còn lại 385.411.413 đồng. Như vậy tổng số tiền vốn và lãi là 1.225.950.658 đồng, thanh toán một lần ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền có người đại diện theo ủy quyền ông Đồng Gia K trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết các hợp đồng và thỏa thuận theo hợp đồng và Công ty thừa nhận hết Quý II vẫn chưa giao nhà đúng theo thỏa thuận hợp đồng. Tại Tòa phía nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền và đồng thời buộc Công ty thanh toán số tiền vốn và lãi là 1.225.950.658 đồng, thanh toán một lần ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì phía Công ty có ý kiến nguyên đơn chưa thanh toán đúng tiến độ đợt 6, đợt 7 của hợp đồng nên cùng có lỗi. Do đó Công ty đồng ý thanh toán lại số tiền bà T đã đóng là 840.539.245 đồng, đối với số tiền lãi Công ty chỉ đồng ý thanh toán số tiền 280.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà T là vợ ông N yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 và buộc Công ty phải hoàn trả cho vợ, chồng ông Nghĩa, bà Thùy số tiền gồm tiền vốn và tiền lãi là 1.225.950.658 đồng, thanh toán một lần ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 03/11/2017, bà Hoàng Thị Thanh N1 trình bày: Ngày 25/02/2010 bà Nhân ký hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền về việc mua 01 căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam, tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận hợp đồng bà Nhân đồng ý mua căn hộ với tổng giá trị hợp đồng là 1.867.847.488 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 16 đợt, theo tiến độ thi công của công trình cho đến khi hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà Nhân. Thời hạn giao nhà vào Quý I/2012 và được gia hạn đến Quý II/2012. Nếu bàn giao căn hộ trễ quá 03 tháng thì phải chịu phạt tính trên số tiền đã giao theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tại thời điểm thanh toán.

Ngày 21/4/2010 Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền đồng ý cho bà N1 chuyển nhượng căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam, tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T, theo phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010

và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và kể từ ngày ký các phụ lục hợp đồng, bà T được chuyển giao tất cả các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và bà N1 đã thanh toán cho Công ty số tiền 280.177.123 đồng, theo phiếu thu tiền ngày 25/02/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền và kể từ khi chuyển nhượng bà N1 không còn liên quan đến các hợp đồng. Do đó xin vắng mặt các buổi hòa giải và xét xử cam kết không khiếu nại gì.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm. Về thời hạn tố tụng chưa đảm bảo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010, được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền và bà N1, bà T. Trong đó bà N1 đã thanh toán cho Công ty số tiền 280.177.123 đồng, theo phiếu thu tiền ngày 25/02/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền và số tiền còn lại của hợp đồng là 1.587.670.364 đồng và bà T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty, thực hiện hợp đồng bà T đã thanh toán số tiền 560.361.123 đồng. Tổng cộng số tiền là 840.539.245 đồng, theo phiếu chi tiết thanh toán kèm theo quyết định thu hồi căn hộ số 02/2016/QĐ-AD ngày 20/01/2016 và lời thừa nhận phía đại diện Công ty về tiến độ thi công chưa đúng hợp đồng và đến hết Quý II/2012 Công ty vẫn chưa giao nhà cho khách hàng là có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng và đồng thời buộc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền có trách nhiệm hoàn trả cho vợ, chồng ông Nghĩa, bà Thùy số tiền đã thanh toán là 840.539.245 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo lãi suất cơ bản Ngân hàng Nhà Nước là 9%/năm trên số tiền đã thanh toán kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà là ngày 01/07/2012 đến ngày 31/12/2018 (là 77 tháng) là đúng quy định pháp luật. Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Hội đồng xét xử nhận định:

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

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, trong đó bất động sản tọa lạc tại quận 8, vì vậy vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận 8, theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về các yêu cầu và trách nhiệm của đương sự:

Căn cứ vào chứng cứ, lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền và bà N1, có thỏa thuận mua bán nhà, theo hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và đến ngày 21/4/2010 Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền, bà N1 đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà T chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam, theo hợp đồng mua bán nhà số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010, về việc mua 01 căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam, tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị hợp đồng là 1.867.847.488 đồng và bà N1 đã thanh toán cho Công ty số tiền 280.177.123 đồng, theo phiếu thu tiền ngày 25/02/2010, số tiền còn lại của hợp đồng là 1.587.670.364 đồng và bà Thùy đã thanh toán cho Công ty số tiền 560.361.123 đồng. Tổng cộng số tiền 840.539.245 đồng, theo phiếu chi tiết thanh toán kèm theo quyết định thu hồi căn hộ số 02/2016/QĐ-AD ngày 20/01/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền là có thật.

Xét yêu cầu bà T đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền. Do Công ty vi phạm thời hạn giao nhà theo điều 8 hợp đồng mua bán nhà cùng lời thừa nhận phía đại diện Công ty về tiến độ thi công chưa đúng hợp đồng và đến hết Quý II/2012 Công ty vẫn chưa giao nhà cho khách hàng cũng như thỏa thuận trả tiền lãi trong thời gian chậm giao nhà thì không thể bắt bà Thùy phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, theo quy định tại các Điều 422, Điều 424, Điều 426 của Bộ luật dân sự năm 2005, do đó bà Thùy có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng An Điền phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Thùy, ông Nghĩa số tiền đã đóng là 840.539.245 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Riêng số tiền lãi trong thời gian chậm giao nhà thì thời điểm giao nhà là Quý I/2012 và được gia hạn đến Quý II/2012. Bà Thùy, ông Nghĩa yêu cầu tính tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo lãi suất cơ bản Ngân hàng Nhà Nước là 9%/năm trên tổng số tiền bà Thùy đã thanh toán kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà là ngày 01/07/2012 đến ngày 31/12/2018 (là 77 tháng), thì số tiền lãi được tính: 840.539.245 đồng x 0,75%/tháng x 77 tháng = 485.411.423 đồng. Tuy nhiên phía nguyên đơn đồng ý giảm cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, số tiền lãi còn lại 385.411.413 đồng. Như vậy tổng cộng số tiền vốn và lãi là 1.225.950.658 đồng thì Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng An Điền phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Thùy, ông Nghĩa là phù hợp pháp luật.

Xét ý kiến Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền có người đại diện theo ủy quyền ông Đồng Gia K trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết các hợp đồng và thỏa thuận theo hợp đồng và Công ty thừa nhận hết Quý II vẫn chưa giao nhà đúng theo thỏa thuận hợp đồng. Tại Tòa phía nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền và đồng thời buộc Công ty thanh toán số tiền vốn và lãi là 1.225.950.658 đồng, thanh toán một lần ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì phía Công ty có ý kiến nguyên đơn chưa thanh toán đúng tiến độ đợt 6, đợt 7 của hợp đồng nên cũng có lỗi. Do đó Công ty đồng ý thanh toán lại số tiền bà T đã đóng là 840.539.245 đồng thì như phân tích trên lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Đối với số tiền lãi Công ty chỉ đồng ý thanh toán số tiền 280.000.000 đồng thì như phân tích trên lời trình bày không có căn cứ và phía nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà T là vợ ông N yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 và buộc Công ty phải hoàn trả cho vợ, chồng ông Nghĩa, bà Thùy số tiền gồm tiền vốn và tiền lãi là 1.225.950.658 đồng, thanh toán một lần ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì như phân tích trên lời trình bày phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Xét ý kiến bà Hoàng Thị Thanh N1 trình bày: Ngày 25/02/2010 bà Nhân ký hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền về việc mua 01 căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam, tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận hợp đồng bà Nhân đồng ý mua căn hộ với tổng giá trị hợp đồng là 1.867.847.488 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 16 đợt, theo tiến độ thi công của công trình cho đến khi hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà Nhân. Thời hạn giao nhà vào Quý I/2012 và được gia hạn đến Quý II/2012. Nếu bàn giao căn hộ trễ quá 03 tháng thì phải chịu phạt tính trên số tiền đã giao theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tại thời điểm thanh toán.

Ngày 21/4/2010 Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền đồng ý cho bà N1 chuyển nhượng căn hộ số A.401, lầu 4, diện tích sàn căn hộ 92,80 m² thuộc chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam, tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T, theo phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và kể từ ngày ký các phụ lục hợp đồng, bà T được chuyển giao tất cả các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà số

47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và bà N1 đã thanh toán cho Công ty số tiền 280.177.123 đồng, theo phiếu thu tiền ngày 25/02/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng An Điền và kể từ khi chuyển nhượng thì bà N1 không còn liên quan đến các hợp đồng. Do đó xin vắng mặt các buổi hòa giải và xét xử cam kết không khiếu nại gì thì như phân tích trên lời trình bày phù hợp pháp luật nên được chấp nhận

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng An Điền có lỗi nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền thanh toán cho nguyên đơn.

Bà Thùy, ông Nghĩa không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

- Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 177, Điều 179, Điều 184, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 422, Điều 424, Điều 426 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

- Căn cứ pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực từ ngày 01/7/2009.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực ngày vào ngày 01/01/2017.

Tuyên xử : Vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thanh N1.

Chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Thanh T và ông Trần Trọng N về việc được đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà chung cư căn hộ Viên Ngọc Phương Nam số 47/HĐ.NPN ngày 25/02/2010 và phụ lục hợp đồng số 47A/HĐ.NPN ngày 21/4/2010 và phụ lục hợp đồng số 47PL/ HĐ.NPN ngày 20/7/2010 với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng An Điền.

Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng An Điền thanh toán cho bà Hoàng Thị Thanh T và ông Trần Trọng N số tiền 1.225.950.658 (một tỷ, hai trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi nghìn, sáu trăm năm mươi tám) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng An Điền phải chịu là 48.778.520 (bốn mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm hai mươi) đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Hoàng Thị Thanh T và ông Trần Trọng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Thùy số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.962.565 đồng (hai

mười bốn triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm sáu mươi lăm) đồng theo biên lai thu tiền số 027142 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 8.

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

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành như án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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, 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án; Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q 8
- Chi Cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu Vp, hồ sơ.

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

Trần Văn Phúc

