

Bản án số: 568/2017/DS-ST

Ngày: 11-12-2017

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Bà Dư Tuyết Lạnh

Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Bảo Hồng

2. Bà Nguyễn Thị Kính

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thành Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Ngon – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 11 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 150/2015/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2015 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Đặng Anh T, sinh năm 1970

2. Bà Nguyễn Lan H, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Lan H: Ông Đặng Anh T, sinh năm 1970 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Theo giấy uỷ quyền ngày 18/02/2017).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A

Trụ sở: Xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trần Thanh H (Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng A: Ông Hoàng Quốc V và ông Đồng Gia K là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 08/12/2015).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/4/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Anh T trình bày và yêu cầu:

Ngày 10/4/2010 ông Đặng Anh T đặt cọc số tiền 50.000.000đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A (gọi tắt là Công ty A) để đảm bảo cho việc tiến hành mua bán căn hộ N đường A, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17/4/2010 ông Đặng Anh T, bà Nguyễn Lan H và Công ty A ký kết hợp đồng số 70/HĐ.NPN để mua bán 01 căn hộ thuộc tòa nhà Chung cư Căn hộ N đường A, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận mua bán căn hộ số B.1005, diện tích sàn là 89.92m² với giá là 2.023.877.006 đồng. Hình thức thanh toán là sau khi đặt cọc 50.000.000đồng thì số tiền còn lại được chia thành 15 đợt. Thời gian giao nhà là Quý 1/2012 và được gia hạn đến Quý 2/2012.

Thực hiện hợp đồng, ông T và bà H đã thanh toán 03 đợt cho phía Công ty A, cụ thể: đợt 01: 275.000.000đồng (thanh toán ngày 20/4/2010); đợt 02: 183.988.819đồng (thanh toán ngày 29/6/2011); đợt 03: 91.994.410 đồng (thanh toán ngày 10/3/2011). Đối với đợt thứ 03, theo hợp đồng thì ông T và bà H phải đóng là 183.988.820 đồng, do phía Công ty chưa tìm được Ngân hàng nên ông T, bà H chỉ đóng được 50% của đợt 03, còn 50% còn lại chờ công ty tìm kiếm Ngân hàng hỗ trợ. Tổng cộng, ông T và bà H đã thanh toán đến đợt thứ 3 là 551.966.457đồng.

Ngày 30/6/2011 ông T và Công ty A đã lập biên bản làm việc về việc ông T, bà H đồng ý nộp lãi suất đối với số tiền 367.977.640 đồng (tính đến đợt 06 là ngày 25/6/2011), nhưng với điều kiện Công ty A phải bàn giao nhà đúng thời hạn.

Năm 2011 ông T, bà H ký kết phụ lục hợp đồng (không ghi ngày tháng) với công ty A, theo đó ông T, bà H đồng ý thời hạn bàn giao nhà chậm nhất là ngày 30/9/2012 và phía công ty chịu lãi suất quá hạn nếu bàn giao nhà không đúng theo như thỏa thuận. Tuy nhiên, đến ngày 30/9/2012 công ty tiếp tục tạm dừng dự án và không có khả năng giao nhà.

Ngày 03/4/2013 ông T, bà H có văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng gửi cho Công ty An Điền.

Đến ngày 07/01/2015 ông T, bà H nhận được Quyết định thu hồi căn hộ số 70/2014/QĐ-AD của Công ty A. Ông T, bà H không đồng ý với nội dung của Quyết định này, nên có gửi ý kiến phản hồi.

Nay ông T, bà H yêu cầu:

- Chấm dứt hợp đồng 70/HĐ.NPN ngày 17/4/2010 giữa ông Đặng Anh T, bà Nguyễn Lan H và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A;

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A trả lại số tiền 551.966.457 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng thương mại Techcombank, cụ thể tính đến ngày 21/4/2015 (60 tháng) $551.966.457 \times 60 \text{ tháng} \times (1.125\%) = 375.577.358$ đồng. Tổng số tiền công ty A phải trả cho ông, bà là 927.543.815 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A có ông Đồng Gia K và ông Hoàng Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty A thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng, cũng như số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty A.

Tuy nhiên, Công ty A không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, với lý do như sau:

Ông T bà H là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán cụ thể là ông T bà H chỉ mới thanh toán đến đợt thứ 3, thì không thanh toán tiếp tục các đợt tiếp theo như trong hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Công ty đã nhiều lần nhắc nhở ông T, bà H vẫn không tiếp tục thanh toán các khoản tiền còn lại, cụ thể: tại biên bản làm việc 30/6/2011, công ty A chốt lại số tiền ông T, bà H phải đóng đến đợt 6 và yêu cầu phía bên ông T bà H thanh toán. Theo biên bản này ông T bà H cũng đồng ý sẽ thanh toán cho công ty. Tuy nhiên, phía ông T, bà H đã không thực hiện theo như thỏa thuận tại biên bản làm việc này.

Do ông T bà H không thiện chí trong việc tiếp tục thanh toán các đợt tiếp theo, nên ngày 23/12/2014 công ty gửi Quyết định thu hồi căn hộ cho ông T, bà H.

Nay công ty A đồng ý chấm dứt hợp đồng do phía bên ông T bà H là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Công ty A yêu cầu giải quyết việc chấm dứt hợp đồng theo quy định tại mục 3 điều 7 của hợp đồng số 70/HĐ.NPN ngày 17/4/2010, cụ thể công ty sẽ trả lại số tiền 418.308.700 đồng cho ông T bà H (Số tiền này là sau khi công ty đã trừ đi tiền lãi phạt do chậm thanh toán tính đến ngày 13/12/2014 là 96.859.994 đồng và phí môi giới công ty đã trả cho bên môi giới là 36.797.765 đồng). Số tiền 418.308.700 đồng công ty đồng ý trả sau khi công ty đã bán căn hộ B.1005 cho khách hàng thứ 3 và khách hàng thứ 3 đã thanh toán hoàn tất theo tiến độ.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Anh T trình bày: Ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng A yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng A trả lại số tiền gốc mà ông và bà H đã đóng cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng A là 551.966.457 đồng, ông đồng ý việc Công ty A tính lãi suất từ ngày 20/11/2010 tính đến ngày 30/11/2011 nhưng ông không đồng ý việc tính lãi suất từ sau ngày Công ty A đã ngừng thi công. Ông không đồng ý việc Công ty A tính chi phí môi giới.

Ông T và bà H có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi đã yêu cầu Công ty A trả là 375.577.358 đồng.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Đồng Gia K trình bày: Công ty A đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 70/HĐ.NPN ngày 17/4/2012, cụ thể công ty sẽ trả lại số tiền 418.308.700 đồng cho ông T và bà H (Số tiền này là sau khi công ty đã trừ đi tiền lãi phạt do chậm thanh toán tính đến ngày 13/12/2014 là 96.859.994 đồng và phí môi giới công ty đã trả cho bên môi giới là 36.797.765 đồng).

Kiểm sát viên – Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán theo đúng quy định tại Điều 48, tuy nhiên chưa tuân thủ đúng về thời gian chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật tố tụng về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng A có ký với ông Đặng Anh T và bà Nguyễn Lan H ký kết hợp đồng số 70/HĐ.NPN để mua bán 01 căn hộ thuộc tòa nhà Chung cư Căn hộ N đường A, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán ông T và bà Hương đã không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng về việc giao tiền theo tiến độ thi công. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chấm dứt hợp đồng đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

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

Căn cứ các hợp đồng số 70/HĐ.NPN ngày 17/4/2010 thì Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A đã có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai với ông Đặng Anh T và bà Nguyễn Lan H, do các bên không thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết nên xảy ra tranh chấp mua bán căn hộ thuộc dự án thương mại – Căn hộ cao cấp tọa lạc tại số đường A, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Đặng Anh T và bà Nguyễn Lan H là có thật và phù hợp với quy định của pháp luật. Đây là dạng tài sản hình thành trong tương

lai được phép giao dịch theo quy định tại Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Hai bên đã thỏa thuận giá cả, thời điểm thanh toán và bàn giao căn hộ. Căn cứ hợp đồng số 70/HĐ.NPN ngày 17/4/2010 thì ông T và bà H đã đóng cho Công ty A là 03 đợt cụ thể đợt 01: 275.000.000đồng (thanh toán ngày 20/4/2010); đợt 02: 183.988.819đồng (thanh toán ngày 29/6/2011); đợt 03: 91.994.410 đồng (thanh toán ngày 10/3/2011), sau đó thì ông T, bà H không tiếp tục thanh toán các đợt tiếp theo cho Công ty A. Tại phiên Tòa nguyên đơn cũng cho rằng do nghĩ rằng Công ty A sẽ không giao căn hộ theo đúng tiến độ đã ký trong hợp đồng nên nguyên đơn đã không tiếp tục đóng tiếp số tiền theo các đợt như trong hợp đồng đã ký kết. Nay cả nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đóng là 551.966.457đồng, bị đơn cũng đồng ý trả lại tiền cho nguyên đơn nhưng yêu cầu trừ ra 02 khoản chi phí là lãi suất từ ngày nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các đợt tiếp theo tính từ ngày 20/11/2010 đến ngày 30/11/2011 là 73.836.553đồng và từ ngày 05/7/2014 đến ngày 31/12/2014 là 24.304.003đồng và chi phí môi giới là 36.797.763đồng tổng số tiền phải trừ là 134.938.319đồng. Số tiền bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn là 418.308.700đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng ký kết mua bán căn hộ tại mục 3 điều 7 của hợp đồng số 70/HĐ.NPN ngày 17/4/2012 quy định về việc tính lãi suất cũng như chi phí khác và theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 4 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 có quy định như sau *“Trường hợp khách hàng không thực hiện đúng cam kết về việc ứng tiền trước trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư theo hợp đồng và phải trả cho chủ đầu tư một khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tính theo lãi suất vay ngân hàng thương mại tại thời điểm trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả. Chủ đầu tư có quyền yêu cầu khách hàng thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra, nếu khách hàng không thực hiện thì chủ đầu tư có quyền đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng, khách hàng chịu phạt theo hợp đồng và chịu trách nhiệm về thiệt hại do việc vi phạm hợp đồng gây ra; Việc chọn lãi suất vay ngân hàng thương mại quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này phải được thỏa thuận trong hợp đồng”*. Do đó việc bị đơn tính lãi suất từ ngày 20/11/2010 đến ngày 30/11/2011 để trừ số tiền các nguyên đơn đã đóng, do các nguyên đơn đã không thực hiện theo tiến độ trước khi bị đơn ngừng thi công nên đối với lời trình bày của bị đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên đối với số tiền lãi bị đơn yêu cầu trừ vào số tiền đã đóng từ ngày 05/7/2014 -31/12/2014 là chưa phù hợp do giai đoạn này công ty A đã ngừng thi công và đến ngày 31/12/2014 mới tiếp tục thi công nên số tiền bị đơn yêu cầu lãi suất cho nguyên đơn số tiền là 24.304.003 là chưa phù hợp quy định nên Hội đồng xét xử không chấp nhận mức yêu cầu này của bị đơn. Đối với số tiền chi phí môi giới trong hợp đồng quy định trừ các chi phí khác là bao gồm chi phí môi giới bị đơn cũng cung cấp hợp đồng môi giới và đã thanh toán cho công ty môi giới số tiền 36.797.763đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đình chỉ yêu cầu đối với số tiền lãi mà các nguyên đơn yêu cầu rút tại phiên tòa là 375.577.358 đồng Hội đồng xét xử thấy rằng đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những nhận định trên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 551.966.457 đồng – lãi suất từ ngày 20/11/2010 đến ngày 30/11/2011 số tiền 73.836.553 đồng – chi phí môi giới số tiền 24.304.003 đồng = 453.825.901 đồng. Bị đơn Công ty A phải trả cho ông T, bà H số tiền là 453.825.901 đồng (Bốn trăm năm mươi ba triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn chín trăm lẻ một đồng”.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đúng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[4] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 98.140.556 đồng.

Bị đơn công ty An Điền phải chịu án phí đối với số tiền tính lãi từ ngày 05/7/2017 đến ngày 31/12/2014 số tiền 24.304.003 đồng và số tiền án phí đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận là 435.825.901 đồng.

Hoàn lại số tiền tạm ứng nguyên đơn đã đóng đối với yêu cầu rút đơn khởi kiện số tiền 375.577.358 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 121, Điều 122, Điều 388, Điều 422, Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 357, Điều 468, Điều 668 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 14, Điều 16, Điều 17, Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Anh T và bà Nguyễn Lan H đối với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng A.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 70/HĐ.NPN ngày 17/4/2010 giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng A với ông Đặng Anh T và bà Nguyễn Lan H. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng A trả cho ông Đặng Anh T và bà Nguyễn Lan H số tiền 453.825.901đồng (Bốn trăm năm mươi ba triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn chín trăm lẻ một đồng”.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xin rút đối với số tiền 375.577.358đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Anh T và bà Nguyễn Lan H phải chịu án phí là 4.907.028đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.913.157đồng theo biên lai thu tiền số 04665 ngày 06/5/2015 tại Chi cục Thi hành án Quận 8. Ông T bà H được nhận lại số tiền 15.006.129đồng.

Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng A phải chịu án phí là 23.368.223đồng (Hai mươi ba triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn hai trăm hai mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đúng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Dư Tuyết Lạnh