

Bản án số: 12/2024/DS-ST

Ngày: 06/02/2024

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 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thái Thục Hiền.
2. Ông Mai Hồng Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu - 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 tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023, về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 295/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 240/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà H, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 213 Lô H3 Chung cư CVA, Phường 26, quận BT, Thành phố M (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông M, sinh năm 1991 (có mặt) và bà T, sinh năm 1993 (có mặt) theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2023.

2. *Bị đơn:* Công ty TB; Địa chỉ: Căn hộ số 1B, Tầng 1, Lô A, số 114 ADV, Phường 16, Quận 8, Thành phố M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T1, sinh năm 1969; chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông T2, sinh năm 1988 theo Văn bản ủy quyền số 13 ngày 20/11/2023 (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty DVCI Q8; Địa chỉ: Số 90/9B ADL, Phường 3, Quận 8, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông L, sinh năm 1976 theo Văn bản ủy quyền số 811 ngày 20/11/2023 (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà H (sau đây gọi là bà H) có đại diện theo ủy quyền ông M và bà T trình bày:

Ngày 01/12/2017, bà H với Công ty TB (gọi tắt “Công ty TB”) có ký hợp đồng mua bán căn hộ theo hợp đồng số A-20-14/HĐMB/ANSINH tại dự án chung cư cao tầng An Sinh có tên thương mại là Asa Light, tại Điều 2 của Hợp đồng mua bán quy định chi tiết: Căn hộ mua bán là căn hộ số A-20-14 thuộc Chung cư cao tầng An Sinh tại Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sử dụng 53.26m², mục đích sử dụng căn hộ: để ở. Thời hạn bàn giao căn hộ vào Quý III năm 2018 (tức ngày 30/9/2018). Giá bán căn hộ là 1.117.138.660 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm mười bảy triệu, một trăm ba mươi tám ngàn, sáu trăm sáu mươi đồng*), việc thanh toán tiền mua căn hộ sẽ theo tiến độ xây dựng công trình. Bà H đã thanh toán cho Công ty TB số tiền tổng cộng là 335.145.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm ba mươi lăm triệu, một trăm bốn mươi lăm ngàn đồng*). Sau khi bà H ký hợp đồng và thanh toán tiền cho Công ty TB thì tiến độ xây dựng của dự án chung cư cao tầng An Sinh bị vướng mắc, chậm trễ, không theo đúng như tiến độ do Công ty TB không phải chủ đầu tư của dự án và chưa được cấp phép xây dựng tiếp (sau này bà H mới biết việc Công ty TB chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư yêu cầu trả lại tiền đã nhận nên mới có các cuộc họp ngày 28/7/2018 và ngày 05/01/2019). Vì vậy, ngày 28/7/2018, tại văn phòng Công ty TB đã diễn ra buổi họp giữa Công ty TB và đại diện cư dân (*có lập biên bản buổi họp*) để xác định chủ trương chung xử lý cho các cư dân dự án Asalight, theo đó nếu khách hàng đồng hành với Thái Bảo sau 31/12/2018 thì: Thái Bảo hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán trước đây nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng; Thời gian hỗ trợ thanh toán: bắt đầu từ 01/01/2019 cho đến khi giao nhà, thanh toán từng đợt 06 tháng/lần (thanh toán vào tháng 6 và tháng 12). Công ty TB cam kết thời gian giao nhà không quá tháng 6/2020. Sau đó, Công ty TB có cuộc họp cư dân dự án Asalight ngày 05/01/2019 với các cam kết được đưa ra cho tất cả những người mua căn hộ là: Tiền hỗ trợ tính 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán trước đây (tối đa 30% giá trị hợp đồng) sẽ tính sau 6 tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ trên Hợp đồng.

Tại thời điểm ký các cam kết, thỏa thuận trên bà H chỉ biết rằng dự án đang bị chậm trễ do không có giấy phép xây dựng tiếp phần thân nên Công ty TB mới có các cuộc họp. Bà H chọn mua Block thương mại nên vẫn là đối tượng được mua nhà ở. Do đó, bà H tin tưởng vào Công ty TB sẽ hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án nên bà H chọn phương án tiếp tục đồng hành với Công ty TB để mong muốn nhận nhà. Tuy

nhiên đến hiện tại, đã quá rất lâu thời gian Công ty TB cam kết giao nhà cho bà H, và số tiền hỗ trợ trên bà H cũng chưa lần nào được nhận. Đã nhiều lần bà H liên hệ, làm việc nhưng Công ty TB vẫn chưa có nhà để giao như các thỏa thuận, cam kết với bà H trước đó. Việc bàn giao chậm trễ căn hộ hoàn toàn là do lỗi của Công ty TB. Do đó, nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 8 xem xét và giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số A-20-14/HĐMB/ANSINH ngày 01/12/2017 và các phụ lục hợp đồng ký giữa bà H và Công ty TB.

- Buộc Công ty TB phải thanh toán cho bà H các khoản tiền sau:

- + Số tiền Công ty TB đã nhận của bà H theo hợp đồng mua bán căn hộ theo hợp đồng số A-20-14/HĐMB/ANSINH là: 335.145.000 đồng.

- + Bồi thường thiệt hại số tiền lãi phát sinh do việc giữ số tiền 335.145.000 đồng tạm tính từ ngày chậm bàn giao căn hộ (ngày 01/4/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/02/2024) = số tiền đã thanh toán x số năm x lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự = $335.145.000đ \times 4 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 5 \text{ ngày (làm tròn 4 năm 10 tháng)} \times 10\%/năm = 161.986.751$ (Một trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm năm mươi một) đồng.

- + Số tiền Công ty TB hỗ trợ theo cam kết 6%/năm trên tổng số tiền bà H đã thanh toán, cách tính thời gian được hưởng mức lãi suất trên được Công ty TB cam kết trong biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 là: ngày bà H được Công ty TB cam kết bàn giao căn hộ là ngày 30/9/2018 được phép bàn giao trễ tối đa 6 tháng nghĩa là ngày 30/3/2019. Số tiền hỗ trợ được tính từ ngày 01/4/2019 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 06/02/2024, cụ thể: $6\%/năm \times 4 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 5 \text{ ngày (làm tròn 4 năm 10 tháng)} \times 335.145.000 \text{ đồng} = 97.192.050$ (Chín mươi bảy triệu một trăm chín hai ngàn không trăm năm mươi) đồng.

Tổng số tiền bà H yêu cầu Công ty TB thanh toán tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 594.323.801 (Năm trăm chín mươi bốn triệu ba trăm hai ba ngàn tám trăm lẻ một) đồng. Đề nghị Công ty TB thanh toán các khoản tiền trên cho bà H một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn xác nhận toàn bộ số tiền bà H đã thanh toán cho Công ty TB để mua căn hộ là tài sản riêng của bà H vì bà H còn độc thân tại thời điểm ký kết hợp đồng với Công ty TB. Nguyên đơn xác định việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền đều thực hiện với bị đơn, không liên quan đến DVCI Q8. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán, không yêu cầu bên nào khác cùng liên đới. Đề nghị Tòa án nhân dân Quận 8 không xem xét đến quyền và nghĩa vụ của DVCI Q8. Nếu bị đơn có yêu cầu đối với DVCI Q8 thì khởi kiện riêng bằng vụ án khác.

Vào ngày 09/01/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp các chứng cứ: Biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 (bản sao) và danh sách khách hàng chưa thanh lý dự án an sinh ngày 15/11/2019 (bản photo), bản chụp email ngày 15/01/2019 của Công ty TB gửi cho bà H, công văn số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 của Công ty TB gửi các hộ dân cam kết tiếp tục đồng hành cùng Công ty. Các chứng cứ này được cung cấp sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào hòa giải. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là các chứng cứ này đều là những thỏa thuận độc

lập với hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký nên không vô hiệu và đây là những cam kết mới nhằm giải quyết hậu quả cho những sai phạm của Công ty TB đối khi chưa là chủ đầu tư của dự án nhưng vẫn thu tiền và ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà H nên phải có nghĩa vụ trả số tiền hỗ trợ 6%/năm như cam kết. Bà H mua căn hộ không thông qua sàn giao dịch bất động sản, Công ty TB là người trực tiếp nhận tiền nên đề nghị không đưa thêm người liên quan tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày xin rút yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại số tiền lãi phát sinh do việc giữ số tiền 335.145.000 đồng tạm tính từ ngày chậm bàn giao căn hộ (ngày 01/4/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/02/2024) = số tiền đã thanh toán x số năm x lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự = 335.145.000đ x 4 năm 10 tháng 5 ngày (làm tròn 4 năm 10 tháng) x 10% /năm = 161.986.751 (Một trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm năm một) đồng. Các yêu cầu khởi kiện còn lại nguyên đơn giữ nguyên.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bị đơn Công ty TB (gọi tắt là Công ty TB) có đại diện theo ủy quyền là ông T2 trình bày:

Công ty TB xác nhận sự việc xảy ra như lời trình bày của bà H là đúng, tuy nhiên hiện nay bà H chưa tiến hành thanh lý hợp đồng với Công ty TB nên hợp đồng vẫn có hiệu lực. Do đó, Công ty chỉ có thể giải quyết trả số tiền đã nhận là 363.367.298 đồng. Bị đơn xác định nghĩa vụ thanh toán thuộc về bị đơn mà không liên quan đến DVCi Q8, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 8 không xem xét quyền, nghĩa vụ liên quan của DVCi Q8.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là DVCi Q8 (sau đây gọi là DVCi Q8) có người đại diện theo ủy quyền là ông L trình bày:

Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H và Công ty TB là tranh chấp giữa hai bên với nhau, không liên quan đến DVCi Q8. DVCi Q8 không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết theo quy định của pháp luật. Do không liên quan gì đến vụ án nên DVCi Q8 xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phần bồi thường thiệt hại số tiền lãi phát sinh do việc giữ số tiền 335.145.000 đồng tạm tính từ ngày chậm bàn giao căn hộ (ngày 01/4/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/02/2024) là 161.986.751 (Một trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm năm một) đồng vì đây là sự tự nguyện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết; quan hệ pháp luật tranh chấp; thủ tục tố tụng; sự hợp lệ của yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn và quyền liên đới đối với số tiền của nguyên đơn mua bán căn hộ trong dự án Chung cư An Sinh:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp:

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

[1.2]. Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là DVCI Q8 đã cung cấp đầy đủ lời khai cùng các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án và có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Bị đơn Công ty TB vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TB, DVCI Q8 theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Về sự hợp lệ của yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn và quyền liên đới đối với số tiền của nguyên đơn mua bán căn hộ trong dự án Chung cư An Sinh:

Căn cứ vào việc sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn bà H ngày 07/12/2023. Căn cứ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà H được đưa ra trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào hòa giải nên được hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết.

Căn cứ văn bản cam kết về tình trạng hôn nhân gửi cho Tòa án ngày 03/10/2023 của bà H thì bà H lúc mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A-20-14/HĐMB/ANSINH ngày 01/12/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo thì bà H còn độc thân và số tiền mua là tiền riêng của bà H nên không có quyền liên đới theo quy định tại Điều 289 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2]. Về các yêu cầu của đương sự và các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến vụ án cần đánh giá, xem xét:

[2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cao tầng An Sinh – Asalight số: A-20-14/HĐMB/ANSINH ngày 01/12/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết giữa bà H và Công ty TB vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014 về Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai qui định:

“1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.”

Theo quy định tại khoản 8 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014 về các hành vi bị cấm:

“8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.”

Như vậy, chỉ có chủ đầu tư dự án mới có quyền mua bán nhà ở trong dự án. Xét tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 01/12/2017 với bà H, Công ty TB không phải là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư An Sinh, điều này được thể hiện qua nội dung các công văn:

Tại nội dung Công văn số 2620/UBND-ĐT ngày 28/10/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về dự án chung cư An Sinh Phường 4, Quận 8. Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty TB là việc Công ty không phải chủ đầu tư, đơn vị hợp tác đầu tư được cơ quan có thẩm quyền công nhận mà ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Sinh theo hình thức thương mại là không đúng qui định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, nội dung công văn nói trên còn thể hiện việc mục tiêu đầu tư của dự án Chung cư An Sinh là phục vụ tái định cư cho chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà ở trên và ven kênh rạch trên địa bàn Quận 8, không có mục đích nhà ở thương mại.

Cũng tại công văn số 887/UBND-ĐT ngày 01/4/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 8 gửi Công ty DVCI Q8 và Công ty TB *“về hoàn trả tiền cho các hộ dân ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cao tầng An Sinh, Phường 4, Quận 8 do Công ty DVCI Q8 làm chủ đầu tư”*. Nội dung, Ủy ban nhân dân Quận 8 xác định Công ty DVCI Q8 là chủ đầu tư dự án Chung cư An Sinh Phường 4, Quận 8 và Công ty TB đã kinh doanh bất động sản này là không đảm bảo đầy đủ các điều kiện hoặc không được phép đưa vào kinh doanh theo quy định.

Tại các công văn cũng như các biên bản làm việc trao đổi giữa Công ty TB và Công ty DVCI Q8 đều thể hiện sự thừa nhận của Công ty TB trong việc chưa là chủ đầu tư của dự án Chung cư An Sinh nhưng vẫn thực hiện việc mua bán căn hộ. Trong đó có ghi nhận việc Công ty TB có trách nhiệm giải quyết hậu quả của việc nhận tiền mua bán căn hộ cho các hộ dân. Tại văn bản số 144/2020/CV-TB ngày 21 tháng 01 năm 2020, Công ty TB báo cáo về tình hình chi trả tiền cho các hộ dân đã ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Sinh đã hoàn tất chi trả 19 căn, còn phải chi trả 771 căn.

Từ những phân trên có đủ cơ sở để khẳng định Công ty DVCI Q8 là chủ đầu tư của dự án chung cư An Sinh Phường 4, Quận 8. Giữa Công ty DVCI Q8 và Công ty TB có thỏa thuận hợp đồng kinh tế số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 nhằm mục đích hợp tác đầu tư, xây dựng, kinh doanh dự án nhà ở xã hội và tái định cư chung cư An Sinh, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, chủ trương hợp

tác đầu tư này cần sự đồng ý của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty TB mới là chủ đầu tư của dự án. Căn cứ các văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì cho đến thời điểm hiện tại Công ty TB vẫn chưa đủ năng lực để trở thành chủ đầu tư. Nhưng Công ty TB đã tự ý bán căn hộ và thu tiền của bà H là vi phạm điều cấm của luật quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014 về Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà H và Công ty TB thuộc dự án chung cư An Sinh Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số A-20-14/HĐMB/ANSINH ngày 01/12/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà H và Công ty TB ngày 01/12/2017 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, cụ thể như sau:

- Hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Công ty TB có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền mua căn hộ đã nhận là 335.145.000 (Ba trăm ba mươi lăm triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc bồi thường thiệt hại là số tiền lãi phát sinh do việc giữ số tiền 335.145.000 đồng tạm tính từ ngày chậm bàn giao căn hộ (ngày 01/4/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/02/2024) = số tiền đã thanh toán x số năm x lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự = $335.145.000đ \times 4 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 5 \text{ ngày (làm tròn 4 năm 10 tháng)} \times 10\% / \text{năm} = 161.986.751$ (Một trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm năm mươi) đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến vụ án cần đánh giá, xem xét (trong đó có những tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp sau khi Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào hòa giải) và sự cần thiết của việc đưa người tham gia tố tụng trong vụ án:

Xét hợp đồng kinh tế số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 ký giữa Công ty TB và Công ty DVCI Q8: Đây là hợp đồng hai bên ký nhằm mục đích hợp tác đầu tư, xây dựng, kinh doanh dự án nhà ở xã hội và tái định chung cư An Sinh, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận về việc góp vốn và có thỏa thuận việc xin sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Quận 8 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương hợp tác đầu tư. Hai bên không thỏa thuận về việc thời gian nào Công ty TB được thực hiện việc bán căn hộ và thu tiền người mua căn hộ (sau này đã được cả Công ty TB và Công ty DVCI Q8 xác nhận việc vi phạm của Công ty TB tại Biên bản làm việc số 16/BBH-AS-DVCI ngày 22/11/2017). Cả hai bên ý thức được

việc thỏa thuận cần có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Quận 8 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương hợp tác đầu tư nên số vốn góp của Công ty TB cũng chia theo từng đợt (mục 4.3 của hợp đồng kinh tế) tương ứng với mỗi lần được Ủy ban nhân dân Quận 8 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận. Công ty TB và Công ty DVCI Q8 đều hiểu về việc khi là chủ đầu tư thì quyền và nghĩa vụ pháp lý đối với dự án của Công ty TB mới phát sinh trong đó có quyền được trao bán căn hộ và thu tiền người mua (mục 9.1.1 của hợp đồng kinh tế). Xét thấy, bà H chỉ kiện Công ty TB trả số tiền mà công ty đã nhận theo hợp đồng đã ký giữa hai bên. Bà H không có yêu cầu gì với Công ty DVCI Q8 và thực tế giữa bà H và Công ty DVCI Q8 không tồn tại một hợp đồng nào liên quan đến căn hộ trong dự án Chung cư An Sinh. Hợp đồng kinh tế số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 giữa Công ty TB và Công ty DVCI Q8 vẫn đang có hiệu lực. Hai bên trong hợp đồng vẫn đang trong quá trình thương thảo để có những điều chỉnh phù hợp theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục đề xuất phương án chuẩn bị đầu tư (mục II biên bản làm việc số 26/BBH-AS-DVCI ngày 18/02/2021). Công ty TB không tranh chấp hay đặt ra trách nhiệm cho Công ty DVCI Q8 đối với số tiền mua căn hộ đã nhận của bà H. Vì vậy, không đặt ra nghĩa vụ liên đới theo quy định tại Điều 258 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Công ty DVCI Q8 cũng không có yêu cầu và quyền lợi gì trong vụ án.

Đối với Ủy ban nhân dân Quận 8, xét thấy tại Công văn số 1116/UBND-ĐT ngày 25/6/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 8 có ghi: *“Do đó, về mặt chủ trương, Ủy ban nhân dân Quận 8 chấp thuận cho Công ty DVCI Q8 hợp tác với Công ty TB để đầu tư xây dựng chung cư An Sinh và dự án chỉnh trang chung cư – chợ Phạm Thế Hiển tại Phường 4, Quận 8 theo phương án đầu tư tại Văn bản số 431/DVCI ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Công ty DVCI Q8”*. Thực tế là sau khi ký hợp đồng kinh tế số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 thì Công ty DVCI Q8 đã nhiều lần có công văn gửi Ủy ban nhân dân Quận 8 đề nghị chấp thuận cho Công ty DVCI Q8 hợp tác với Công ty TB để đầu tư xây dựng chung cư An Sinh. Ủy ban nhân dân Quận 8 cũng nhiều lần đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương này (công văn số 972/UBND-ĐT ngày 15/5/2017). Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa chấp nhận chủ trương hợp tác đầu tư giữa hai bên (mục 2 và mục 4 công văn số 474/UBND-ĐT ngày 02/3/2020). Như đã phân tích ở trên, thì cả Công ty TB và Công ty DVCI Q8 đều hiểu nếu chủ trương hợp tác đầu tư được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận thì Công ty TB mới chính thức là chủ đầu tư của dự án. Ủy ban nhân dân Quận 8 chỉ là cơ quan trình để cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc xét duyệt. Nên việc chấp nhận sự hợp tác này của Ủy ban nhân dân Quận 8 là điều kiện cần nhưng chưa đủ để Công ty TB làm chủ đầu tư dự án. Cả Ủy ban nhân dân Quận 8, Công ty DVCI Q8 và Công ty TB đều hiểu thẩm quyền quyết định trong việc hợp tác đầu tư này nên không đặt ra nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân Quận 8 trong vụ án này. Như vậy, việc Công ty TB tự ý nhận tiền mua căn hộ của bà H trong khi biết rõ mình

không phải là chủ đầu tư liên quan đến nghĩa vụ riêng của Công ty TB. Như đã phân tích ở trên, thì pháp luật không bảo hộ hành vi sai trái này và Công ty DVCI Q8 cũng không có nghĩa vụ phải kiểm soát Công ty TB có ký hợp đồng mua bán căn hộ trong dự án Chung cư An Sinh với ai hay không. Nghĩa vụ dân sự của Công ty TB phát sinh theo quy định tại khoản 1 Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Công ty TB phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết với bà H. Theo nguyên tắc quyền tự định đoạt của đương sự thì Tòa án ghi nhận về phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tôn trọng hợp đồng kinh tế số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 vẫn đang có hiệu lực nên Công ty TB và Công ty DVCI Q8 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp hai bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Bà H mua căn hộ không thông qua sàn giao dịch bất động sản, Công ty TB là người trực tiếp nhận tiền nên hội đồng xét xử không đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án là những đối tác với Công ty TB ký hợp đồng thực hiện việc mua bán qua sàn giao dịch bất động sản. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không xác định Ủy ban nhân dân Quận 8 và những đối tác với Công ty TB ký hợp đồng thực hiện việc mua bán qua sàn giao dịch bất động sản là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Ngày 09/01/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ là biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 (bản sao) và danh sách khách hàng chưa thanh lý dự án an sinh ngày 15/11/2019 (bản photo), bản chụp email ngày 15/01/2019 của Công ty TB gửi cho bà H, công văn số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 của Công ty TB gửi các hộ dân cam kết tiếp tục đồng hành cùng Công ty. Xét việc cung cấp các tài liệu, chứng cứ này là sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào hòa giải, chứng cứ này liên quan đến nghĩa vụ của bị đơn đối với nguyên đơn và Tòa án cũng chưa yêu cầu nguyên đơn cung cấp nên theo quy định tại khoản 4 Điều 94 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 hội đồng xét xử quyết định tiếp tục phiên tòa và chấp nhận xét những chứng cứ do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp. Xét biên bản họp cư dân dự án ASALIGHT ngày 28/7/2018, biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 và danh sách khách hàng chưa thanh lý dự án an sinh ngày 15/11/2019 hội đồng xét xử nhận thấy: Trước tiên cần xác định sở dĩ có các cuộc họp này là do trước đó đã có những chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Quận 8 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết trả lại tiền cho các hộ dân có ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TB: Ngày 26/3/2019, Ủy ban nhân dân 8 làm việc với Công ty TB theo biên bản làm việc số 10/BB-UBND ngày 26/3/2019 yêu cầu có văn bản nêu rõ phương án giải quyết dứt điểm đối với 530 căn hộ mà Công ty TB huy động không đúng mục đích. Ngày 01/4/2019, Ủy ban nhân dân Quận 8 có công văn số 887/UBND-ĐT yêu cầu Công ty TB khẩn trương thực hiện thanh lý hợp đồng hoàn trả tiền cho 380 hộ dân đã ký hợp đồng và 31 hộ dân đã thanh lý hợp đồng nhưng chưa đến hạn thanh toán mua căn hộ An Sinh. Điều này khẳng định hai biên bản họp cư dân dự án ASALIGHT ngày 28/7/2018, biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 là sự cam kết thỏa thuận của Công ty TB đối với tất cả các hộ dân có ký hợp đồng mua bán căn hộ và đó là cuộc họp để giải quyết hậu quả sai phạm của Công ty TB sau khi hợp đồng vô hiệu về mặt năng lực chủ thể ký kết. Về thành phần tham gia và ký tên trong hai biên bản có đại diện chủ đầu tư ông Phạm Thanh Điền – Sáng lập Công ty TB, ông

T1 – Giám đốc Công ty TB (ghi chức danh theo biên bản) và những người mua căn hộ trong dự án Chung cư An Sinh. Riêng biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 có thêm ông L – Giám đốc Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng Công ty DVCI Q8. Các biên bản này được lập sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cao tầng An Sinh – Asalight số: A-20-14/HĐMB/ANSINH ngày 01/12/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo. Xét thấy, việc ký vào trong biên bản họp cư dân dự án ASALIGHT ngày 28/7/2018 và biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 là do người đại diện theo pháp luật nhân danh công ty ký và dấu mộc là của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Thái Bảo. Cả hai biên bản này mỗi biên bản đều lập thành 4 bản trong đó đại diện cư dân giữ 3 bản và sau đó được gửi đến tất cả các cư dân trong đó có bà H (những người mua bán căn hộ với bị đơn). Cụ thể là trong email ngày 15/01/2019 của Công ty TB gửi cho bà H có nội dung: *“Thông qua cuộc họp ngày 05/1/2019, chúng tôi xin phép cập nhật Biên bản cuộc họp ngày 05/1/2019 (xem file đính kèm) là sự thỏa thuận sau cùng giữa quý khách hàng và BGĐ Công ty TB đối với những vấn đề liên quan đến Dự án Asalight”*. Sau cuộc họp ngày 05/01/2019, Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Thái Bảo tiếp tục ban hành công văn số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 gửi cho tất cả các hộ dân có ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TB; Ngày 15/01/2019 lập danh sách những hộ dân chọn phương án thanh lý hợp đồng và những hộ dân tiếp tục đồng hành với công ty. Điều này càng thể hiện những cam kết trong hai biên bản họp trước đó được Công ty TB áp dụng cho tất cả các hộ dân có ký hợp đồng mua bán căn hộ trong đó có bà H. Bà H nhận được email này sau khi đọc biên bản họp ngày 05/01/2019 và công văn số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 đã chọn phương án tiếp tục đồng hành (có tên trong danh sách ngày 15/01/2019) với Công ty TB vì tin vào những cam kết của Công ty TB đối với người mua căn hộ. Thực tiễn giải quyết các vụ việc có liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty TB đối với các hộ dân đã ký trước đó không tham gia họp và không ký tên trong hai biên bản họp cư dân dự án ASALIGHT ngày 28/7/2018 và biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 chọn phương án thanh lý hợp đồng nhưng vẫn được hưởng các quyền lợi theo hai biên bản này. Cụ thể, tại Bản án số 200/2023/DS-ST ngày 09/8/2023, vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn bà Trần Kim Hồng và bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Thái Bảo; Bản án số 137/2023/DS-ST ngày 30/5/2023, vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn ông Nguyễn Bửu Lâm, bà Võ Thị Kim Tuyền và bị đơn Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Thái Bảo. Cả hai bản án này đều do Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết và đã có hiệu lực pháp luật. Bà Trần Kim Hồng, ông Nguyễn Bửu Lâm, bà Võ Thị Kim Tuyền thuộc trường hợp những hộ dân không tham gia họp và không ký tên trong biên bản họp cư dân dự án ASALIGHT ngày 28/7/2018 và biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019. Sau cuộc họp ngày 05/01/2019 đã chọn phương án thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TB và được Tòa án nhân dân Quận 8 xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Biên bản thanh lý mà trong biên bản này có các nội dung cam kết hỗ trợ của Công ty TB được chuyển tải từ biên bản họp cư dân dự án ASALIGHT ngày 28/7/2018 và biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sau này trong bản tự khai gửi cho Tòa án bà Trần Kim Hồng cũng đã xác nhận vấn đề này. Cũng theo lời trình bày của ông Bùi Đức Khải một trong số những cư dân ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TB tham gia và có ký vào biên bản

hợp cư dân dự án ASALIGHT ngày 28/7/2018 trong bản tự khai gửi cho Tòa án trình bày thì thư mời tham gia hợp được Công ty TB gửi cho tất cả các cư dân trong đó có bà H (những người mua bán căn hộ với bị đơn) nhưng do hội trường chật và đông người nên chỉ có một số người ngồi hàng ghế đầu tiên đại diện các cư dân ký vào trong biên bản. là những thỏa thuận, cam kết mới của Công ty TNHH Sản xuất -Thương mại - Dịch vụ Thái Bảo đối với các hộ dân trong đó có bà H. Đây là những cam kết độc lập của Công ty TB bởi lẽ: Sau khi được Ủy ban nhân dân Quận 8 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ ra việc huy động vốn trong dự án bằng cách bán các căn hộ khi chưa là chủ đầu tư và đề nghị Công ty TB trả lại tiền đã nhận của bà H và các hộ dân khác thì Công ty TB đã phải triệu tập các cuộc họp đối với tất cả các hộ dân đã ký hợp đồng mua bán căn hộ và Công ty TB đã nhận tiền để thống nhất các phương án giải quyết, lãi suất phát sinh hỗ trợ cho từng trường hợp. Mặc dù, bà H chưa thanh lý hợp đồng nhưng thỏa thuận này xuất hiện sau khi hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu, không liên quan đến các thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục đã ký trước đó giữa Công ty TNHH Sản xuất -Thương mại - Dịch vụ Thái Bảo và bà H. Đồng thời, cũng không liên quan đến việc bà H không phải là đối tượng được mua nhà ở tái định cư sau khi giải tỏa ven kênh rạch Quận 8. Như phân tích ở trên, tại thời điểm ký các cam kết, thỏa thuận trên về phía các hộ dân chỉ biết rằng dự án đang bị chậm trễ do không có giấy phép xây dựng tiếp phần thân nên Công ty TB mới có các cuộc họp. Bà H mua block căn hộ thương mại nên khi Công ty TB có những cam kết sẽ hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục dự án và bàn giao căn hộ thì bà H cũng như nhiều cư dân khác đều tin vào việc sẽ có nhà để bàn giao nên chọn phương án tiếp tục đồng hành với Công ty TB (hiện tại Công ty TB và DVCI Q8 sau khi trả hết tiền cho các hộ dân mua căn hộ vẫn đang trong quá trình gửi hồ sơ để Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận phương án hợp tác đầu tư). Xét thấy, khi hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu thì tất cả các điều khoản trong hợp đồng đều vô hiệu theo nhưng những thỏa thuận độc lập xuất hiện sau khi vô hiệu nhằm giải quyết hậu quả của nó là những cam kết hỗ trợ của Công ty TB đối với bà H mức lãi suất 6%/năm tương ứng với thời gian chậm bàn giao căn hộ thì Công ty TB phải có nghĩa vụ thực hiện. Những cam kết, thỏa thuận này gửi cho toàn bộ các hộ dân có ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TB và bà H chọn phương án chưa thanh lý hợp đồng tiếp tục đồng hành với Công ty TB nên được hưởng cam kết này. Xét nội dung trong hai biên bản họp thì bị đơn có cam kết hỗ trợ cho bà H là người đồng hành với Công ty TNHH Sản xuất -Thương mại - Dịch vụ Thái Bảo chưa ký biên bản thanh lý cho đến thời điểm hiện nay lãi suất 6%/năm cách tính thời gian được hưởng mức lãi suất trên được Công ty TB cam kết trong biên bản họp cư dân ASALIGHT ngày 05/01/2019 là: ngày bà H được Công ty TB cam kết bàn giao căn hộ là ngày 30/9/2018 được phép bàn giao trễ tối đa 6 tháng nghĩa là ngày 30/3/2019. Số tiền hỗ trợ được tính từ ngày 01/4/2019 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 06/02/2024, cụ thể: $6\%/năm \times 4 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 5 \text{ ngày}$ (làm tròn 4 năm 10 tháng) $\times 335.145.000 \text{ đồng} = 97.192.050$ (Chín mươi bảy triệu một trăm chín hai ngàn không trăm năm mươi) đồng. Từ những phân tích trên thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc Công ty TB hỗ trợ theo cam kết 6%/năm trên tổng số tiền bà H đã thanh toán số tiền 97.192.050 (Chín mươi bảy triệu một trăm chín hai ngàn không trăm năm mươi) đồng là phù hợp với các tình tiết, sự việc trong vụ án và các quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận.

Tổng cộng số tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được hội đồng xét xử chấp nhận là: 432.337.050 (Bốn trăm ba mươi hai triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn không trăm năm mươi) đồng.

[2.4]. Do cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định nghĩa vụ thanh toán thuộc về Công ty TB, không yêu cầu xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của DVCI Q8 hay bên nào khác nên Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn.

[2.5]. Về phương thức thanh toán: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6]. Xét ý kiến của bị đơn trình bày là Hợp đồng số A-20-14/HĐMB/ANSINH ngày 01/12/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo còn hiệu lực nên không chỉ trả số tiền đã nhận của nguyên đơn là 335.145.000 đồng thì như phân tích về việc hợp đồng vô hiệu nêu trên thì ý kiến này không được hội đồng xét xử chấp nhận do không phù hợp nội dung tình tiết trong vụ án và quy định của pháp luật dân sự.

[2.7]. Đối với lãi suất thi hành án: Do Hợp đồng số A-20-14/HĐMB/ANSINH ngày 01/12/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo vô hiệu nên tất cả các thỏa thuận của hợp đồng và phụ lục cũng vô hiệu nên được xem là giữa bà H và Công ty TB không thỏa thuận về lãi. Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì đây được xác định là nghĩa vụ thi hành án bị động (khoản tiền phải trả cho người thi hành án) nên thời gian bắt đầu tính lãi là kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án và lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án 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 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Công ty TB phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán căn hộ của nguyên đơn vô hiệu được chấp nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và chịu án phí dân sự có giá ngạch trên tổng số tiền phải thanh toán cho bà H.

[5]. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 258, Điều 275, Điều 289, Điều 357, Điều 407 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 54 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014;

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

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

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

Căn cứ Luật Phí và lệ phí năm 2015; Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử vắng mặt đối với bị đơn Công ty TB và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là DVCI Q8.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cao tầng An Sinh – Asalight số: A-20-14/HĐMB/ANSINH ngày 01/12/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết giữa bà H và Công ty TB vô hiệu.

Buộc Công ty TB có nghĩa vụ thanh toán cho bà H tổng cộng số tiền là 432.337.050 (Bốn trăm ba mươi hai triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn không trăm năm mươi) đồng. Trong đó: Số tiền Công ty TB đã nhận của bà H là 335.145.000 (Ba trăm ba mươi lăm triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng và số tiền cam kết hỗ trợ là 97.192.050 (Chín mươi bảy triệu một trăm chín hai ngàn không trăm năm mươi) đồng. Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

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

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc bồi thường thiệt hại là số tiền lãi phát sinh do việc giữ số tiền 335.145.000 đồng tạm tính từ ngày chậm bàn giao căn hộ (ngày 01/4/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/02/2024) = số tiền đã thanh toán x số năm x lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự = 335.145.000đ x 4 năm 10 tháng 5 ngày (làm tròn 4 năm 10 tháng) x 10% /năm = 161.986.751 (Một trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm năm mốt) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TB phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng và án phí có giá ngạch trên số tiền mà nguyên đơn được chấp nhận là 21.293.482 (Hai mươi một triệu hai trăm chín ba ngàn bốn 21.593.482 (Hai mươi một

triệu năm trăm chín ba ngàn bốn trăm tám hai) đồng. Nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp số tiền là 22.757.080 đồng (Hai mươi hai triệu bảy trăm năm mươi bảy ngàn không trăm tám mươi đồng) theo biên lai thu tiền số 0036285 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

4. 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Lâm Cao Sơn