TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 119/2018/DS-ST
Ngày: 06/7/2018
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 HUYỆN BÌNH CHÁNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Vân Hương**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga**
2. Bà **Nguyễn Thị Thúy Oanh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Lân**- Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 7 năm 2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 210/2018/QĐST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Minh N,** sinh năm: 1989

Địa chỉ: Khu phố 11, phường T, Thị xã L, Tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp bà Trần Thị Minh N:

Ông **Trần Ngọc D**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: 51 ĐTH, phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/02/2017)

Bị đơn: **Công ty cổ phần ĐT**

Địa chỉ: số 01 đường số 01 khu dân cư và căn hộ cao tầng công ty ĐT, ấp 3 xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Nam K– Tổng giám đốc.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phan Thị Bạch M**, sinh năm: 1963

Địa chỉ: 497/23B đường SVH, phường 1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Ngọc D đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 24/3/2009 bà Phan Thị Bạch M và Công ty cổ phần ĐT (gọi tắt công ty công ty ĐT) ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 268/CCA/HĐMB-TBKC với nội dung bà M sẽ mua căn hộ do Công ty công ty ĐT là chủ đầu tư với nội dung:

Mã số căn hộ: C8-3 thuộc lô C, tầng số 8, căn hộ số 3

Diện tích: 82,72m^2

Đơn giá: 8.350.000 đồng/m^2. Tổng 690.712.000 đồng (sáu trăm chín mươi triệu bảy trăm mười hai nghìn đồng) bao gồm thuế VAT, đơn giá không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng.

Thời gian bàn giao căn hộ: vào quý III/2010.

Công ty công ty ĐT ban giao căn hộ cho bà M theo đúng thời gian nêu trên. Trường hợp công ty giao không đúng thời gian cam kết thì Công ty phải chịu phạt lãi suất 0,06%/ ngày/ giá trị tiền đã nộp.

Đến ngày 23/3/2011 bà M và Công ty công ty ĐT tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng với nội dung là thay đổi từ diện tích 82,72m^2 lên 84,32m^2. Tổng giá trị hợp đồng 704.072.000 đồng (bảy trăm lẻ bốn triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Thời gian bàn giao là quí II/2011.

Đối với số tiền thanh toán của hợp đồng thì bà M đã giao làm 02 đợt:

Đợt 1: ngày 22/6/2010 bà M nộp 276.284.800 đồng (hai trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm đồng).

Đợt 2: ngày 31/3/2011 bà M nộp 345.356.000 đồng (ba trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ngày 07/3/2013 Bà Phan Thị Bạch M đã có văn bản chuyển nhượng cho bà Trần Thị Minh N căn hộ trên với giá chuyển nhượng là 704.072.000 đồng (bảy trăm lẻ

bốn triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng) (văn bản được lập tại Văn phòng công chứng Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 08/4/2013 thì Công ty cổ phần ĐT có văn bản xác nhận việc mua bán căn hộ trên và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Trần Thị Minh N.

Tuy nhiên cho đến thời điểm hiện nay thì Công ty công ty ĐT vẫn chưa bàn giao căn hộ như đã thỏa thuận. Do vậy, nay tôi đại diện cho bà N yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán căn hộ 268/CCA/HĐMB-TBKC giữa Công ty cổ phần ĐT (gọi tắt công ty công ty ĐT) và bà Trần Thị Minh N. Yêu cầu Công ty cổ phần ĐT hoàn trả lại cho bà N số tiền đã nhận và bồi thường hợp đồng tổng cộng là 1.393.718.674 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi ba triệu bảy trăm mười tám nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng), trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty cổ phần ĐT vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của Công ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Bạch M trình bày: Bà xác nhận những lời trình bày của ông Trần Ngọc D về việc ký kết hợp đồng giữa bà và công ty công ty ĐT và bà chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Minh N là đúng sự thật. Do bà đã chuyển nhượng cho bà N nên bà không có ý kiến gì và cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Viện kiểm sát nhân nhân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh N với bị đơn Công ty cổ phần ĐT.

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 tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trần Thị Minh N khởi kiện tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty cổ phần ĐT. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bất động sản tọa lạc tại xã K, huyện C nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn Công ty cổ phần ĐT đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt công ty công ty ĐT theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Phan Thị Bạch M có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà M theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng mời Công ty cổ phần ĐT đến Tòa án để giải quyết vụ án tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Trần Thị Minh N và Công ty cổ phần ĐT nhưng đại diện Công ty công ty ĐT không đến Tòa án để giải quyết. Vì vậy, Công ty công ty ĐT tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình. Do đó, Công ty công ty ĐT phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[4] Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 24/3/2009 bà Phan Thị Bạch M và Công ty cổ phần ĐT (gọi tắt công ty công ty ĐT) ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 268/CCA/HĐMB-TBKC với nội dung bà M sẽ mua căn hộ do Công ty công ty ĐT là chủ đầu tư:

Mã số căn hộ: C8-3 thuộc lô C, tầng số 8, căn hộ số 3.

Diện tích: 82,72m^2

Đơn giá: 8.350.000 đồng/m^2. Tổng 690.712.000 đồng (sáu trăm chín mươi triệu bảy trăm mười hai nghìn đồng) bao gồm thuế VAT, đơn giá không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng.

Thời gian bàn giao căn hộ: vào quý III/2010. Công ty công ty ĐT ban giao căn hộ cho bà M theo đúng thời gian nêu trên. Trường hợp công ty giao không đúng thời gian cam kết thì Công ty phải chịu phạt lãi suất 0,06%/ ngày/giá trị tiền đã nộp.

Đến ngày 23/3/2011 bà M và Công ty công ty ĐT tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng với nội dung là thay đổi từ diện tích 82,72m^2 lên 84,32m^2. Tổng giá trị hợp đồng 704.072.000 đồng. Thời gian bàn giao là quí II/2011.

Đối với số tiền thanh toán của hợp đồng thì bà M đã giao làm 02 đợt:

Đợt 1: ngày 22/6/2010 bà M nộp 276.284.800 đồng (hai trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm đồng).

Đợt 2: ngày 31/3/2011 bà M nộp 345.356.000 đồng (ba trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Kèm theo hợp đồng và văn bản phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23/3/2011. Bà M đã nộp 621.640.800 đồng (sáu trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi nghìn tám trăm đồng) cho công ty công ty ĐT.

Ngày 07/3/2013 bà Phan Thị Bạch M đã có văn bản chuyển nhượng cho bà Trần Thị Minh N căn hộ trên với giá chuyển nhượng là 704.072.000 đồng (bảy trăm lẻ bốn triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng), (văn bản được lập tại Văn phòng công chứng Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên bà N giao tiền cho bà M là 621.640.800 đồng (sáu trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi nghìn tám trăm đồng), phần tiền còn lại thì bà N sẽ tiếp tục giao tiếp cho Công ty công ty ĐT.

Ngày 08/4/2013 thì Công ty cổ phần ĐT có văn bản xác nhận việc mua bán căn hộ trên và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Trần Thị Minh N.

[5] Xét qua yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thì có cơ sở xác định giữa Công ty công ty ĐT và bà Trần Thị Minh N có ký hợp đồng mua bán căn hộ số C8-3 thuộc lô C, tầng số 8, căn hộ số 3 theo hợp đồng mua bán số 268/CCA/HĐMB-TBKC, giá trị hợp đồng là 704.072.000 đồng (bảy trăm lẻ bốn triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Thời gian bàn giao là quí II/2011. Hợp đồng mua bán giữa bà Trần Thị Minh N và bà Phan Thị Bạch M được công chứng chứng thực và được Công

ty công ty ĐT xác nhận. Hợp đồng mua bán nhà giữa các bên được ký đúng thẩm quyền mua bán và có năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết.

[6] Theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán thì bên mua nhà có nghĩa vụ thanh toán tiền đúng thời hạn và bên bán nghĩa vụ giao nhà đúng thời hạn là quý II/2011. Tuy nhiên cho đến nay thì căn hộ vẫn chưa hoàn thiện. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đối với căn hộ trên thì chủ đầu tư vẫn chưa hoàn tất công trình. Như vậy xét về nghĩa vụ thì bên bán đã vi phạm nghĩa vụ giao nhà như thỏa thuận của hợp đồng mua bán.

[7] Tại Điều 5 của hợp đồng mua bán căn hộ số 268/CCA/HĐMB-TBKC ngày 24/3/2009 giữa bà M và Công ty công ty ĐT các bên có thảo thuận: Bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua đúng thời hạn. Trường hợp không giao đúng như thời hạn cam kết thì bên bán phải chịu lãi phạt theo lãi suất 0,06%/ ngày/ giá trị của số tiền bên mua nộp (tương đương 1,8%/tháng). Theo xác nhận 08/4/2013 giữa Công ty công ty ĐT và bà Trần Thị Minh N thì Công ty đồng ý chấp nhận bàN là người được thực hiện các quyền và nghĩa vụ tiếp theo trong hợp đồng số 268/CCA/HĐMB-TBKC ngày 24/3/2009.

[8] Như đã phân tích trên, xét thấy Công ty công ty ĐT đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, không thực hiện bàn giao căn hộ như đã thỏa thuận nên bà Trần Thị Minh N yêu cầu hủy hợp đồng mua bán và buộc Công ty công ty ĐT phải trả lại số tiền đã nhận 621.640.800 đồng (sáu trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi nghìn tám trăm đồng) và bồi thường tiển lãi theo thỏa thuận của hợp đồng giao kết là có căn cứ, phù hợp với điều 426 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đối với yêu cầu trả lãi do giao căn hộ không đúng như thỏa thuận thì phía Công ty công ty ĐT là người đã vi phạm, theo như hợp đồng đã ký kết và văn bản xác nhận của Công ty công ty ĐT nên bà N là người tiếp tục được quyền yêu cầu trả lãi từ thời điểm ký kết hợp đồng. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu trả lãi của bà N là đúng quy định pháp luật và mức lãi suất cũng như các bên thỏa thuận không trái quy định pháp luật. Tại phiên tòa ngày hôm nay bà N chỉ yêu cầu tính lãi đến thời điểm nộp đơn kiện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.Cụ thể số tiền lãi mà bàN yêu cầu Công ty

công ty ĐT phải trả là 621.640.800 đồng x (1,8%x 69 tháng)= 772.077.874 đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng).

[10] Từ những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà, trả lại tiền đã giao và tiền lãi do vi phạm hợp đồng. Buộc Công ty công ty ĐT phải trả cho bà Trần Thị Minh N số tiền là 1.393.718.674 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi ba triệu bảy trăm mười tám nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng), (trong đó 621.640.800 đồng (sáu trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi nghìn tám trăm đồng) tiền đã giao và tiền lãi là 772.077.874 đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng).

[11] Trong trường hợp bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo án đã tuyên thì bị đơn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[12] Về án phí: Công ty công ty ĐT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án;

Hoàn lại cho bà Trần Thị Minh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033335 ngày 16 tháng 5 năm 2017 và 26.905.780 (hai mươi sáu triệu chín trăm lẻ năm nghìn tám trăm bảy mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033135 ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 422,426 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh N đối với Công ty cổ phần ĐT.

2/ Hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 268/CCA/HĐMB-TBKC ngày 24/3/2009, kèm theo là phụ lục hợp đồng số 01 ngày 24/3/2009, văn bản xác nhận ngày 08/4/2013 giữa Công ty cổ phần ĐT và bà Trần Thị Minh N.

3/ Buộc Công ty cổ phần ĐT có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Minh N số tiền là 1.393.718.674 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi ba triệu bảy trăm mười tám nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng) bao gồm 621.640.800 đồng (sáu trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi nghìn tám trăm đồng) đã giao và tiền lãi 772.077.874 đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ khi bà Trần Thị Minh N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần ĐT chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên Công ty cổ phần ĐT chưa thực hiện nghĩa trả nợ thì phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần ĐT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng được chấp nhận và 53.811.560 đồng (năm mươi ba triệu tám trăm mười một nghìn năm trăm sáu mươi đồng).

Hoàn lại cho bà Trần Thị Minh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033335 ngày 16 tháng 5 năm 2017 và 26.905.780 (hai mươi sáu triệu chín trăm lẻ năm nghìn tám trăm bảy mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033135 ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện BC;
- THADS huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đặng Thị Vân Hương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Thị Vân Hương

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 06/7/2018 , tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình chánh, Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Vân Hương**

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga**
2. Bà **Nguyễn Thị Thúy Oanh**

Đã nghị án vụ án dân sự thụ lý số 176/2017/TLST-DS ngày 20/4/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" giữa:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Minh N,** sinh năm: 1989

Địa chỉ: Khu phố 11, phường Bình Tân, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp bà Trần Thị Minh N:

Ông **Trần Ngọc D**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: 51 Đinh Tiên Hoàng, phường 3, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/02/2017)

Bị đơn: **Công ty cổ phần ĐT**

Địa chỉ: số 01 đường số 01 khu dân cư và căn hộ cao tầng công ty ĐT, ấp 3 xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Nam Kha – Tổng giám đốc.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phan Thị Bạch M**, sinh năm: 1963

Địa chỉ: 497/23B Sư Vạn Hạnh, phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 422,426 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh N đối với Công ty cổ phần ĐT.

2/ Hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 268/CCA/HĐMB-TBKC ngày 24/3/2009, kèm theo là phụ lục hợp đồng số 01 ngày 24/3/2009, văn bản xác nhận ngày 08/4/2013 giữa Công ty cổ phần ĐT và bà Trần Thị Minh N.

3/ Buộc Công ty cổ phần ĐT có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Minh N số tiền là 1.393.718.674 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi ba triệu bảy trăm mười tám nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng) bao gồm 621.640.800 đồng (sáu trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi nghìn tám trăm đồng) đã giao và tiền lãi 772.077.874 đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ khi bà Trần Thị Minh N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần ĐT chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên Công ty cổ phần ĐT chưa thực hiện nghĩa trả nợ thì phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần ĐT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng được chấp nhận và 53.811.560 đồng (năm mươi ba triệu tám trăm mười một nghìn năm trăm sáu mươi đồng).

Hoàn lại cho bà Trần Thị Minh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033335 ngày 16 tháng 5 năm 2017 và 26.905.780 (hai mươi sáu triệu chín trăm lẻ năm nghìn tám trăm bảy mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033135 ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy

định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nghị án kết thúc vào hồi..... giờ..... phút, ngày 06 tháng 7 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Thị Vân Hương

Đã nghị án vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 176/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự trình bày, tranh luận và xác nhận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thảo luận và quyết định những vấn đề sau:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 422,426 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Biểu quyết: 3/3

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh N đối với Công ty cổ phần ĐT.

2/ Hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 268/CCA/HĐMB-TBKC ngày 24/3/2009, kèm theo là phụ lục hợp đồng số 01 ngày 24/3/2009, văn bản xác nhận ngày 08/4/2013 giữa Công ty cổ phần ĐT và bà Trần Thị Minh N.

3/ Buộc Công ty cổ phần ĐT có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Minh N số tiền là 1.393.718.674 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi ba triệu bảy trăm mười tám nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng) bao gồm 621.640.800 đồng (sáu trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi nghìn tám trăm đồng) đã giao và tiền lãi 772.077.874 đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ khi bà Trần Thị Minh N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần ĐT chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên Công ty cổ phần ĐT chưa thực hiện nghĩa trả nợ thì phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần ĐT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng được chấp nhận

và 53.811.560 đồng (năm mươi ba triệu tám trăm mười một nghìn năm trăm sáu mươi đồng)

Hoàn lại cho bà Trần Thị Minh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033335 ngày 16 tháng 5 năm 2017 và 26.905.780 (hai mươi sáu triệu chín trăm lẻ năm nghìn tám trăm bảy mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033135 ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Buổi nghị án kết thúc lúc giờ phút ngày , các thành viên đã đọc lại biên bản và ghi nhận đúng nội dung đã quyết định.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

1/

2/

Đặng Thị Vân Hương