

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 134/2021/DS-ST

Ngày: 11 -5-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Ngọc Thanh

2. Bà Phạm Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa : Bà Đặng Thị Thu Hương– Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 345/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2021/QĐST-DS ngày 13/4/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Kim S– sinh năm 1981(Có mặt)

Địa chỉ: P.402, cao ốc S, 778 X, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

Công ty cổ phần A

Địa chỉ: Số 1, ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam Kh – sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Công ty cổ phần L

(Nay được đổi thành tên: Công ty cổ phần Ph)
Địa chỉ: 81 Hoàng Diệu, phường Ph, quận H, Thành phố Đà Nẵng.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá T – sinh năm 1987 (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Tầng M 83/16 T, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ngân hàng Thương mại cổ phần T (Vắng mặt)
Địa chỉ: Số 266-268 N, Phường A, Quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ông Nguyễn Phạm Chí N – sinh năm 1978 (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: : P.402, cao ốc S, 778 X, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Trần Kim S trình bày:

Ngày 25/12/2009 bà ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty cổ phần L (Tên mới là Công ty cổ phần Ph, gọi tắt Công ty Ph). Hợp đồng mua bán căn hộ số 12A-1/HĐMB/2009/TĐT. Ký hiệu căn hộ là A3-1.12 Block A thuộc dự án A tại địa chỉ T, phường H, quận P. Giá mua bán căn hộ là 928.800.000đồng. Đơn giá 12.900.000đồng/m². Diện tích căn hộ 72m². Phương thức thanh toán thành 10 đợt. Mỗi đợt là 10% trên giá mua bán, riêng đợt đầu tiên là 20% trên giá trị mua bán căn hộ. Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9/2011. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà đã nộp tiền cho Công ty L (Ph) với số tiền cụ thể như sau: Đợt 1 nộp số tiền là 185.760.000đồng, đợt 2 nộp số tiền là 92.880.000đồng, đợt 3 nộp số tiền là 92.880.000đồng, đợt 4 nộp số tiền là 92.880.000đồng. Tổng cộng số tiền bà đã nộp là 464.400.000đồng tương ứng với 50% giá trị hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên đến thời hạn bàn giao nhà Công ty L (Ph) vẫn chưa hoàn thành nhà để giao.

Cuối năm 2013 bà nhận được thông báo của Công ty A về việc tiếp nhận bàn giao dự án và hướng giải quyết cho khách hàng ký hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án A, phường H, quận P.

Ngày 27/3/2014 Công ty A có mời bà đến dự họp. Công ty A đưa ra hai phương án một là tắt toán hợp đồng mua bán căn hộ và nhận lại số tiền đã giao, hai là tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và nhận nhà trong tương lai. Bà chọn phương án tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ và nhận nhà. Thực tế đến nay Công ty A vẫn chưa hoàn thiện dự án để bàn giao căn hộ cho bà. Bà nhiều lần liên lạc với Công ty A nhưng không được giải quyết. Công ty A đã dừng thi công công trình, nhìn từ bên ngoài dự án thì công trình đã xây dựng xong phần thô. Nay bà vẫn yêu cầu Công ty A và Công ty L (Ph) tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ là bàn giao căn hộ đúng như hợp đồng hai bên đã giao kết.

Nếu Công ty A không hoàn thiện được nhà để bàn giao thì phải có phương án cụ thể để bà xem xét chấp nhận.

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

Dự án A số 348 T, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty A làm chủ đầu tư được phê duyệt theo Quyết định số 107/QĐ-SXD-PTN ngày 28/07/2009 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ thu nhập thấp và tái định cư Trịnh Đình Trọng – 584.

Ngày 27/07/2009 Công ty A ký Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT với Công ty cổ phần L (tên mới: Công ty cổ phần Ph). Công ty A giao dự án cho Công ty L (Ph) để triển khai thực hiện theo nguyên tắc: Công ty Ph được thay mặt tổ chức, triển khai việc kinh doanh nhưng số tiền thu được từ việc bán các căn hộ cho khách hàng phải nộp vào tài khoản của Công ty A để trả lãi vay cho Ngân hàng.

Ngày 25/12/2009, Công ty L (Ph) ký hợp đồng mua bán căn hộ số 12A-1/HĐMB/2009/TĐT với bà Trần Kim S. Mã Căn hộ A3-1.12, diện tích 72.0m², đơn giá 12.900.000đ/m², tổng giá trị hợp đồng là 928.800.000đ (Chín trăm hai mươi tám triệu, tám trăm ngàn đồng). Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền bà Trần Kim S đã nộp cho Công ty L (Ph) là 464.400.000đ (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu, bốn trăm ngàn đồng).

Tháng 4/2013, nhận thấy Công ty L (Ph) trực tiếp điều hành, quản lý thực hiện dự án bộc lộ hạn chế về năng lực, không rõ ràng về thu chi tài chính và khả năng không đáp ứng nhu cầu hoàn thiện dự án để bàn giao nhà cho khách hàng. Việc chậm trễ có thể dẫn đến các vấn đề pháp lý phát sinh. Công ty L (Ph) tạm ngưng thi công dự án kéo dài gây ảnh hưởng đến việc hợp tác của hai bên. Công ty A chính thức đề nghị Công ty L (Ph) bàn giao nguyên trạng dự án để Công ty A tiếp tục quản lý, điều hành, tìm kiếm hướng giải quyết, triển khai thi công xây dựng hoàn thiện Dự án, bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Ngày 30/5/2013, Công ty L (Ph) và Công ty A có ký biên bản bàn giao điều hành nguyên trạng dự án. Biên bản họp ngày 10/4/2013 thể hiện các nội dung, số liệu ghi trong biên bản bàn giao ngày 30/05/2013 chỉ có giá trị khi Công ty L (Ph) chuyển giao đầy đủ các số liệu, chứng từ và hồ sơ đã được kiểm tra và kiểm toán đầy đủ bởi các đơn vị tư vấn và kiểm toán do hai bên chọn lựa và thuê. Các số liệu ghi trong Biên bản bàn giao ngày 30/05/2013 chỉ có giá trị tham khảo và chờ hai bên chính thức chọn các đơn vị tư vấn và kiểm toán để có con số chính xác và đáng tin cậy. Trước và sau khi nhận lại dự án, Công ty A đã nhiều lần việc với Công ty L yêu cầu cung cấp các hồ sơ liên quan đến đầu tư xây dựng dự án như: Hợp đồng thi công xây dựng, các hóa đơn chứng từ nhà thầu, hồ sơ quyết toán, nghiệm thu công trình..., Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng, hóa đơn, chứng từ, các lần giao dịch chuyển nhượng ... để Công ty A đề nghị đơn vị tư vấn, kiểm toán vào làm việc. Thực tế đến nay, Công ty L (Ph) vẫn chưa cung cấp các hồ sơ liên quan đến đầu tư xây dựng, cung cấp chưa

đầy đủ các hồ sơ liên quan đến khách hàng và hoàn toàn chưa kiểm tra, kiểm toán các số liệu ghi trong biên bản bàn giao ngày 30/05/2013.

Ngày 13/10/2015, Công ty A và Công ty L (Ph) đã họp để thống nhất cách giải quyết các vấn đề ghi trong 2 Biên bản ngày 30/04/2013 và Biên bản bàn giao 30/05/2013 theo đó hai bên đi đến kết luận như sau:

Đối với dự án A mỗi bên cử một tổ đại diện cùng làm việc để trên cơ sở các số liệu do Công ty L (Ph) cung cấp. Đối chiếu các chứng từ, sổ sách của Công ty L (Ph) để xác định và kết luận chính xác được các vấn đề: khối lượng và giá trị thi công xây dựng mà Công ty L (Ph) đã thực hiện; việc thu chi tiền khách hàng mua căn hộ và nhất là việc chi trả lại tiền cho khách hàng...

Như vậy, các vấn đề ghi trong Biên bản bàn giao ngày 30/05/2013 vẫn chưa được các bên giải quyết xong. Các số liệu về giá trị thi công xây dựng, về thu chi tiền của khách hàng vẫn phải được các tổ đại diện của hai bên tiếp tục đối chiếu, làm rõ để có con số chính xác. Công ty L (Ph) chỉ dựa vào Biên bản bàn giao ngày 30/5/2013 cho rằng đã bàn giao xong cho Công ty A và chỉ một mình Công ty A chịu trách nhiệm giải quyết cho khách hàng là chưa có căn cứ. Hai bên chưa chốt được các số liệu cuối cùng thì việc bàn giao vẫn chưa hoàn thành. Đối với khách hàng, Công ty L (Ph) và Công ty A vẫn phải chịu trách nhiệm liên đới để giải quyết cho đến khi vụ kiện giữa Công ty L (Ph) và Công ty A giải quyết xong về Hợp đồng hợp tác đầu tư và trách nhiệm mỗi bên cũng sẽ được xác định cụ thể.

Sau khi nhận bàn giao nguyên trạng dự án từ Công ty L (Ph), ngày 19/11/2013 Công ty A đã gửi thông báo số 594/2013/TB-TĐT cho khách hàng mua căn hộ dự án A với nội dung:

- Phương án 1: Khách hàng muốn thanh lý hợp đồng và sẽ nhận lại số tiền đã nộp cho Công ty L (Ph).

- Phương án 2: Khách hàng muốn tiếp tục nhận nhà thì ký lại hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty A. Thời hạn giao nhà dự kiến là quý IV năm 2014.

Công ty A không nhận được ý kiến phản hồi của khách hàng bà Trần Kim S đối với nội dung đề nghị của Công ty A.

Quá trình thanh tra, Công ty A và Công ty L (Ph) đã ký văn bản cam kết vào ngày 08/6/2016 tại Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó Công ty L (Ph) và Công ty A cùng chịu trách nhiệm khắc phục giải quyết quyền lợi cho người dân mua căn hộ dự án A. Công ty L (Ph) cam kết nhận chi trả 50 tỷ, Công ty A nhận chi trả 70 tỷ (Trong đó 35 tỷ từ nguồn thu của Công ty A và 35 tỷ ngân hàng S hỗ trợ). Nội dung này được thanh tra ban hành trong kết luận số 48/KL-TTTP-P2 ngày 18/11/2016 “*Công ty A và Công ty L phải nghiêm túc thực hiện các cam kết đã nêu tại biên bản làm việc ngày 8/6/2016*”.

Công ty A đã khởi kiện Công ty L (Ph) về việc thực hiện Hợp đồng hợp tác số 02 Dự Án A và Dự án V tại Tòa án nhân dân quận G. Căn cứ vụ án trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tách thành 04 vụ án khác nhau theo yêu cầu độc lập.

Từ ngày 18/10/2017 đến ngày 20/10/2017, Tòa án nhân dân quận G đã đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án theo hồ sơ dân sự sơ thẩm thụ lý số 435/2017/TLST-DS ngày 24/7/2017. Nguyên đơn là 76 khách hàng mua căn hộ

dự án A tại quận T và dự án V Phường 6 quận G. Bị đơn là Công ty L (Ph) và Công ty A. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có: Ngân hàng B và Ngân hàng S. Bản án dân sự sơ thẩm số 745/2017/DS-ST của Tòa án nhân dân quận G đã tuyên buộc Công ty A và Công ty L (Ph) cùng liên đới chịu trách nhiệm giải quyết quyền lợi của khách hàng.

Ngày 26/4/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm tuyên: Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 745/2017/DS-ST ngày 20/10/2017 của Tòa án nhân dân quận G. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận G giải quyết lại theo thủ tục chung.

Cuối năm 2018, Tòa án nhân dân quận G chuyển hồ sơ thụ lý của các khách hàng mua căn hộ dự án A đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền.

Đối với vụ Công ty A khởi kiện Công ty L (Ph), hồ sơ kiểm định dự án đã thực hiện xong và chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử.

Từ những nội dung nêu trên, Công ty A có ý kiến đối với vụ kiện của bà Trần Kim S như sau:

- Về việc bàn giao căn hộ: Hiện tại tình hình tài chính của Công ty A vô cùng khó khăn, lỗ lũy kế liên tục gần 10 năm nay dẫn đến âm vốn chủ sở hữu, các khoản nợ vay ngân hàng đều đã chuyển thành nợ vay quá hạn và Công ty A không có khả năng thanh toán. Ngân hàng không đồng ý cho Công ty A tiếp tục vay tiền. Ngân hàng là đơn vị nhận thế chấp dự án này, do đó Công ty A không thể hoàn thành dự án để bàn giao căn hộ và việc bàn giao này nếu có cũng phải được sự đồng ý của ngân hàng. Do đó nếu khách hàng có yêu cầu giao căn hộ thì Công ty A không có khả năng bàn giao căn hộ được.

- Vụ án Công ty A khởi kiện Công ty L (Ph) liên quan đến nhiều đối tượng và quyền lợi trực tiếp của khách hàng. Do đó đề nghị quý Tòa xem xét, giải quyết vụ kiện của bà Trần Kim S sau khi vụ án Công ty A kiện Công ty L (Ph) được đưa ra xét xử để đảm bảo khách quan, công bằng và minh bạch.

- Về trả lại tiền mua căn hộ cho khách hàng: Do không thể bàn giao căn hộ cho khách hàng, khách hàng sẽ nhận lại số tiền đã mua căn hộ. Số tiền 464.400.000đ (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu, bốn trăm ngàn đồng) vẫn thuộc sở hữu của bà Trần Kim S. Công ty L (Ph) và Công ty A cùng liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho bà Trần Kim S theo nội dung kết luận của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án Công ty cổ phần L (Tên mới Công ty cổ phần Ph) do ông Nguyễn Bá T là người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện :

Công ty cổ phần Ph (Tên cũ là: Công ty cổ phần L SHB). Địa chỉ trụ sở chính: số 81 H, Quận H, TP.Đà Nẵng; GCNĐKKD số: 0400533041 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Sau khi ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT ngày 27/7/2009, việc thực hiện Hợp đồng được tóm tắt như sau:

Công ty A với tư cách là chủ đầu tư của Dự án nên đã có lập Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009, ủy quyền cho Công ty L (Công ty Ph) được quyền thay mặt và nhân danh Công ty A điều hành và giám sát các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh tại Dự án A và Dự án V. Công ty L (Ph) được phép sử dụng toàn bộ hồ sơ pháp lý của 2 dự án trên lập phương án vay vốn để đầu tư và dùng tài sản là giá trị quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai của 2 dự án trên để thế chấp để đảm bảo cho số nợ vay của ngân hàng. Mục đích vay là phục vụ đầu tư kinh doanh cho 2 dự án trên.

Ngoài vốn vay của Ngân hàng, Công ty L (Ph) đã sử dụng đầu tư vào dự án và tiền bán căn hộ cho khách hàng cũng đầu tư vào dự án. Cụ thể : Tại Dự án A Công ty L (Ph) bán được 347 căn hộ tương ứng 300 hợp đồng và 300 khách hàng thu được 150.607.608.530 đồng.

Hiện trạng xây dựng của Dự án A khi bàn giao cho Công ty A ước chừng đã xây dựng gần xong 1 Khối toà nhà và khoản tầng 7 của Khối toà nhà còn lại, chiếm tỉ lệ xây dựng đạt 70% công trình Dự án A.

Trong vụ án tranh chấp này, Công ty L (Ph) hoàn toàn không có lỗi. Công ty L (Ph) đã chịu thiệt hại về tài chính rất nặng nề do hành vi vi phạm Hợp đồng Hợp tác kinh doanh của Chủ đầu tư là Công ty A. Công ty L (Ph) không sử dụng nguồn vốn từ việc bán căn hộ cho khách hàng vào mục đích nào khác ngoài việc đầu tư xây dựng dự án. Khi được yêu cầu bàn giao Dự án, Công ty L (Ph) đã bàn giao toàn bộ danh sách các khách hàng mua căn hộ cho Công ty A (gồm có tiền và hợp đồng mua bán). Công ty A cũng đã cam kết sẽ chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật với các khách hàng. Chính vì cam kết này của Công ty A nên Công ty L (Ph) mới đồng ý chuyển giao Dự án cho Công ty A. Cụ thể:

Căn cứ biên bản bàn giao điều hành dự án 584 Lilama SHB Building Trịnh Đình Trọng, quận Tân Phú ký ngày 30/5/2013. Các cam kết của Công ty A với Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc thừa nhận sẽ bàn giao căn hộ cho các khách hàng trong đó có nguyên đơn bà S. Theo nội dung kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện Công ty A cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho khách hàng mua nhà tại dự án A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung của biên bản trên thể hiện Công ty A tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L (Ph) nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Tại mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty A chịu trách nhiệm khi xử lý hợp đồng với khách hàng và chịu trách nhiệm pháp lý nếu xảy ra tranh chấp. Danh sách khách hàng mà Công ty L (Ph) tiến hành bàn giao cho Công ty A có tên của nguyên đơn bà S. Công ty L (Ph) bàn giao số tiền cụ thể của từng hợp đồng mua bán, trong đó có số tiền của Nguyên đơn bà S. Do đó, Công ty A phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên ủy quyền sau khi nhận bàn giao từ bên được ủy quyền.

Bên cạnh đó, trách nhiệm luôn đi liền với quyền lợi, hiện Dự án A vẫn tồn tại và đang thuộc sở hữu của chủ đầu tư là Công ty A. Công ty A hoàn toàn có đủ điều kiện để thực hiện nghĩa vụ pháp lý của mình với nguyên đơn bà S. Công ty L (Ph), không có quyền để định đoạt tài sản của Dự án, nên càng không thể có trách nhiệm liên đới với Công ty A xây dựng để bàn giao căn hộ cho nguyên

đơn bà S. Công ty L (Ph) kính mong Toà án xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ trong vụ án. Hiện Công ty A vẫn đang trả tiền gốc cho các khách hàng của mua căn hộ tại dự án trên. Công ty L (Ph) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S là cùng chịu trách nhiệm liên đới với Công ty A để thực hiện bàn giao nhà hoặc trả lại tiền.

Ông Nguyễn Phạm Chí N trình bày: Ông là chồng của bà S. Việc vợ ông khởi kiện yêu cầu Công ty A và Công ty L (Ph) phải bàn giao căn hộ theo như hợp đồng mua bán đã ký. Ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử .

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần T nhưng Công ty A và ngân hàng vắng mặt tại phiên tòa hôm nay. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa hôm nay:

Công ty A; Ngân hàng TMCP T vắng mặt

Công ty L (Ph); Ông Ng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết : Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hợp đồng mua bán căn hộ, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ . Do bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Thời hạn tố tụng: Thời gian chuẩn bị xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về người tham gia tố tụng : Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Về thu thập chứng cứ : Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án : Nguyên đơn bà S khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty A và Công ty L (Ph) bàn giao căn hộ đúng như thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký ngày 25/12/2009.

Căn cứ lời trình bày của các bên và chứng cứ thu thập được thể hiện :

Công ty L (Ph) và Công ty A có ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty L (Ph) được quyền ký bán căn hộ cho khách hàng. Ngày 30/5/2013 Công ty L (Ph) và Công ty A đã thống nhất bàn giao lại toàn bộ dự án, hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng, số tiền mà Công ty L (Ph) đã nhận của khách hàng mua nhà, bàn giao toàn bộ cho Công ty A chịu trách nhiệm. Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với khách hàng đã mua nhà tại dự án A.

Công ty A yêu cầu chờ giải quyết xong vụ kiện giữa Công ty A với Công ty L (Ph), sau đó mới tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ với bà S để đảm bảo tính khách quan. Xét thấy Công ty A không cung cấp được chứng cứ chứng minh hai vụ án có liên quan đến nhau nên không có căn cứ để xem xét.

Ngoài ra, Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L (Ph) liên đới chịu

trách nhiệm trả lại tiền cho bà S. Xét thấy, Công ty A là chủ đầu tư của dự án và đã nhận bàn giao toàn bộ dự án thì phải chịu trách nhiệm trực tiếp với khách hàng. Tuy nhiên, Công ty A làm chủ đầu tư nhưng không thể tiếp tục thực hiện hoàn thiện dự án được do vi phạm pháp luật về xây dựng và khó khăn về tài chính. Hơn nữa toàn bộ dự án nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP T.

Căn cứ các điều 14, 22, 25, 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 424, Điều 454, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng mua bán căn hộ”. Do bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty A, Ngân hàng TMCP T nhưng Công ty A và Ngân hàng vẫn vắng mặt. Công ty L (Ph), Ông Ng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP T không có mặt để trình bày lời khai và cung cấp chứng cứ, mặt dù đã được Tòa án thực hiện các thủ tục tổng đạt hợp lệ. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ, yêu cầu của phía nguyên đơn, bị đơn để xem xét giải quyết vụ án.

Xét, Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án này sau khi vụ án tranh chấp giữa Công ty A với Công ty L (Ph) được giải quyết xong thì mới đảm bảo tính khách quan, minh bạch.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty A khởi kiện Công ty L (Ph) đây là việc tranh chấp giữa hai công ty với nhau và hoàn toàn độc lập không liên quan đến vụ án tranh chấp giữa bà S với Công ty A về việc bàn giao căn hộ. Công ty A không cung cấp chứng cứ, chứng minh hai vụ án có liên quan đến nhau và không có căn cứ phải chờ giải quyết vụ kiện của hai công ty trước thì mới giải quyết vụ kiện giữa bà S với Công ty A. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 214 của Bộ

luật tổ tụng dân sự, yêu cầu của Công ty A là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét, nguyên đơn bà S yêu cầu Công ty A và Công ty L (Ph) phải bàn giao căn hộ cho bà theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán căn hộ ký ngày 25/12/2009.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty L (Ph) thực hiện việc giao dịch ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà S theo hợp đồng ủy quyền ký giữa Công ty L (Ph) với Công ty A. Công ty L (Ph) thực hiện giao dịch này nhân danh Công ty A. Tại biên bản bàn giao điều hành dự án A ký ngày 30/5/2013; Biên bản bàn giao hợp đồng và bàn giao tiền ký ngày 05/06/2013 giữa Công ty L (Ph) với Công ty A thể hiện: Công ty A tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L (Ph) nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Tại mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty A chịu trách nhiệm khi xử lý hợp đồng với khách hàng và chịu trách nhiệm pháp lý nếu xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì việc chuyển giao thực hiện nghĩa vụ đối với các giao dịch đã được bị đơn là Công ty A thừa nhận.

Tại nội dung Kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh Tra Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện Công ty A cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho khách hàng mua nhà tại dự án A. Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với các giao dịch đã được xác lập, nên không đủ căn cứ để buộc Công ty L (Ph) cùng Công ty A liên đới chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho bà S.

Nhận thấy thực tế Dự án A, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty A làm chủ đầu tư không thể tiếp tục thực hiện được do vi phạm pháp luật về xây dựng và khó khăn về tài chính. Hơn nữa toàn bộ dự án nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP T.

Tại Kết luận Thanh tra ngày 18/11/2016 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: *“Công ty A thực hiện xây dựng vi phạm thiết kế được duyệt... Công ty A và các đối tác thực hiện bán căn hộ khi chưa thực hiện xong phần móng và nghiệm thu phần móng là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005...Liên quan đến quyền lợi của khách hàng đã mua căn hộ tại các dự án... Công ty A và Công ty L có các vi phạm...Sử dụng các căn hộ đã bán cho khách hàng tại dự án A để thế chấp vay vốn Ngân hàng”*

Do đó nguyên đơn bà S yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Công ty A phải bàn giao căn hộ là chưa phù hợp. Do đó căn cứ Điều 290, Điều 424, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà S và chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn bà S với bị đơn Công ty L (Ph) ký ngày 25/12/2009.

[4] Về trách nhiệm trả tiền : Như đã nhận định ở trên, Công ty A xác nhận đã nhận bàn giao toàn bộ dự án, nên phải chịu trách nhiệm với các khách hàng mua căn hộ tại dự án. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự 2005 Hội đồng xét xử buộc Công ty A phải trả lại cho bà S số tiền là 464.400.000 đồng và tiền lãi.

[5] Về lãi suất:

Xét, tại mục 5.4 Điều 5 của Hợp đồng, quy định việc tính lãi do bàn giao căn hộ trễ hạn theo lãi suất kỳ hạn vay 6 tháng, thời hạn tính lãi là ngày 01/02/2012.

Qua tham khảo lãi suất nợ quá hạn của liên ngân hàng: Ngân hàng hàng TMCP T 10%/năm; Ngân hàng C là 10%/năm; Ngân hàng A là 8.5%/năm. Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 quy định về lãi suất cơ bản là 9%/năm.

Công ty A vi phạm về thời hạn bàn giao nhà như đã cam kết trong hợp đồng. Do đó Công ty A phải chịu tiền lãi trên số tiền bà S đã nộp tương ứng với mức lãi suất 9%/năm, thời gian tính tiền lãi từ ngày 01/02/2012 đến ngày 11/5/2021 là 111 tháng), cụ thể:

$464.400.000\text{đồng} \times 9\%/năm \text{ (0.75\%/tháng)} \times 111 \text{ tháng} = 386.613.000\text{đồng}.$

[6] Về thời hạn thanh toán:

Công ty A phải thanh toán số tiền 851.013.000đồng (Trong đó tiền gốc là 464.400.000đồng và tiền lãi là 386.613.000đồng) cho bà S một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà S được chấp nhận nên bị đơn Công ty A phải chịu tiền án phí trên số tiền phải trả là $851.013.000\text{đồng} = 36.000.000\text{đồng} + 3\%(51.013.000\text{đồng}) = 37.530.400\text{đồng}.$

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn bà S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Điều 290, Điều 424, Điều 454, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 ;
- Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015
- Điều 14, Điều 25, Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 ;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim S.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 12A-1/HĐMB/2009/TĐT ngày 25/12/2009 giữa Công ty cổ phần L (nay là Công ty cổ phần Ph) với bà Trần Kim S kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Trách nhiệm trả tiền:

Buộc Công ty A có trách nhiệm trả cho bà Trần Kim S số tiền 851.013.000đồng (Trong đó tiền gốc là 464.400.000đồng và tiền lãi là 386.613.000đồng).

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

Kể từ ngày 12/5/2021 Công ty A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: 37.530.400đồng Công ty A phải chịu.

Hoàn lại cho bà Trần Kim S số tiền tạm ứng án phí là 15.003.250đồng theo biên lai thu số 0071212 ngày 23/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.Tân Phú ;
- Chi cục THA DS Q.Tân phú ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Hương