

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 62/2017/KDTM-ST

Ngày: 22/9/2017

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 THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Chu Mạnh Tường

2. Bà Nguyễn Thị Lượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2017/TLST-KDTM ngày 16/5/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 417/2017/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 299/2017/QĐST-KDTM ngày 30/8/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V.

Trụ sở: Đường H, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn H (Văn bản uỷ quyền số 14/GUQ-HĐQT ngày 12/06/2017)

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G

Trụ sở: Đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V (sau đây gọi tắt là: Công ty V) có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào năm 2012, Công ty V có ký với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G (sau đây gọi tắt là: Công ty G) hợp đồng mua bán căn hộ số 007/2012/HĐMB-GP và hợp đồng mua bán căn hộ số 096/2012/HĐMB. Theo hợp đồng, các bên thoả thuận như sau:

Công ty G đồng ý bán cho Công ty V căn hộ số D7-3 với giá 744,000,000 đồng và căn hộ số D12-10 với giá 775,000,000 đồng. Việc thanh toán thực hiện theo tiến độ. Thời gian bàn giao căn hộ: Quý 3 năm 2012 và được gia hạn đến quý 4 năm 2012.

Thực hiện hợp đồng, ngày 28/5/2012, Công ty V đã thanh toán cho Công ty G được tổng số tiền là 1,443,050,000 đồng, tương đương với 95% giá trị hợp đồng. Số tiền còn lại Công ty V có nghĩa vụ thanh toán sau khi nhận được thông báo nộp hồ sơ đăng ký quyền sở hữu căn hộ.

Mặc dù thời hạn bàn giao căn hộ đã hết cách nay gần 05 năm nhưng cho đến nay nguyên đơn vẫn chưa nhận được căn hộ để sử dụng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Giao Phú phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 1,443,050,000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên huỷ hợp đồng mua bán căn hộ số 007/2012/HĐMB-GP và hợp đồng mua bán căn hộ số 096/2012/HĐMB được ký kết giữa Công ty V và Công ty G vào năm 2012, buộc Công ty G phải có trách nhiệm trả lại cho Công ty V số tiền đã nhận là 1,443,050,000 đồng.

* Bị đơn Công ty G đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ để tham gia tố tụng tại Tòa án vào các ngày ngày 03/7/2017 và ngày 07/8/2017 nhưng đều vắng mặt nên Tòa án không thể lấy lời khai của bị đơn được.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên tòa cùng lời khai của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, phát sinh giữa hai tổ chức đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký kinh doanh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn Công ty G có trụ sở tại địa chỉ Đường L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí

Minh (Theo văn bản số 4669/PĐKKD-KT ngày 09/6/2017 của Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Công ty G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

- Về nội dung:

Căn cứ vào hợp đồng mua bán căn hộ số 007/2012/HĐMB-GP, hợp đồng mua bán căn hộ số 096/2012/HĐMB được ký kết giữa Công ty V và Công ty G vào năm 2012; căn cứ vào phiếu thu số PT00105 và số PT00107 ngày 28/5/2012 do Công ty V nộp có cơ sở để khẳng định giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh quan hệ mua bán tài sản.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện đó là yêu cầu Tòa án tuyên huỷ hợp đồng mua bán căn hộ số 007/2012/HĐMB-GP và hợp đồng mua bán căn hộ số 096/2012/HĐMB được ký kết giữa Công ty V và Công ty G vào năm 2012. Nội dung bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên huỷ 02 hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa Công ty V và Công ty G, căn cứ tuyên huỷ hợp đồng là do Công ty G vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thực hiện hợp đồng mà hai bên ký kết, nguyên đơn đã thanh toán được cho Công ty G được tổng số tiền là 1,443,050,000 đồng, tương đương với 95% giá trị của hợp đồng. Theo quy định tại mục 8.1 Điều 8 của 02 hợp đồng thì Công ty G phải có nghĩa vụ giao nhà cho Công ty V vào quý 3 năm 2012 và được gia hạn đến quý 4 năm 2012. Tính đến thời điểm hiện nay đã gần 05 năm nhưng Công ty V vẫn chưa nhận được nhà. Điều đó khẳng định Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà.

Việc Công ty G không bàn giao nhà đúng thời hạn như đã thoả thuận trong hợp đồng là vi phạm cơ bản nghĩa vụ hợp đồng nên thuộc trường hợp bị huỷ bỏ theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 312 Luật Thương mại 2005. Vì vậy, yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng mua bán căn hộ của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

+ Do Hợp đồng mua bán căn hộ số 007/2012/HĐMB-GP và hợp đồng mua bán căn hộ số 096/2012/HĐMB được ký kết giữa Công ty V và Công ty G vào năm 2012 bị huỷ bỏ nên căn cứ vào Điều 314 Luật Thương mại năm 2005, Công ty G phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty V số tiền đã nhận là 1,443,050,000 đồng.

Tại phiên toà, ngoài các chứng cứ do Công ty V giao nộp cho Toà án, Công ty G không giao nộp bất cứ chứng cứ nào cũng như không có bất cứ sự phản đối nào đối với yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên huỷ hợp đồng mua bán căn hộ số 007/2012/HĐMB-GP và hợp đồng mua bán căn hộ số 096/2012/HĐMB được ký kết giữa Công ty V và Công ty G vào năm 2012, buộc Công ty G phải có trách nhiệm trả lại cho Công ty V số tiền đã nhận là 1,443,050,000 đồng.

-Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty G phải chịu tiền án phí sơ thẩm trên số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty V.

Công ty V không phải chịu tiền án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 186, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 306, 312, 314 Luật thương mại năm 2005;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

- Căn cứ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh V.

- Tuyên huỷ hợp đồng mua bán căn hộ số 007/2012/HĐMB-GP và hợp đồng mua bán căn hộ số 096/2012/HĐMB được ký kết giữa Công ty V và Công ty G vào năm 2012.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh V số tiền 1,443,050,000 đồng.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 55,291,500 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26,615,027 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0015377 ngày 16/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh V được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND quận Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Lê Thị Minh

