

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THẠNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1762/2020/DS-ST

Ngày: 26/10/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự”

(Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ).

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Mỹ Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1/. Bà Nguyễn Thị Lệ Hoa
2/. Ông Lâm Hoàng Tuấn

Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Dũng là thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1853/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng dân sự (Hứa mua hứa bán căn hộ)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 312/2020/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 239/2020/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đ.

Địa chỉ: Số X, đường Nguyễn Bắc, Phường 3, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông A, địa chỉ: Số Y, đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền công chứng số 16362, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2018 tại Văn phòng công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Bị đơn: Công ty THT

Địa chỉ trụ sở: Z, Đường Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông U, địa chỉ liên lạc: số XXK, Đường Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 09/9/2019) (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H.

Địa chỉ: Số Z, đường Phan Văn Trị, Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông A, địa chỉ: Số X, đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền công chứng số 16362, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2018 tại Văn phòng công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2017 của nguyên đơn, bản khai và các biên bản lập tại Tòa án nhân dân Quận 10, tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh của ông A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 01/8/2007, ông Đ (nguyên đơn) có ký Hợp đồng số A11/HĐHMHB-BT hứa mua hứa bán căn hộ cao cấp cao ốc Royal tại địa chỉ XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty THT (bị đơn) có trụ sở tại CX đường Lê Hồng Phong (nối dài), Phường 12, Quận 10 do ông Th (Giám đốc) với nội dung như sau:

- Căn hộ loại: A; Diện tích: 76,10m²; Thuộc tầng: 11 (trên tổng số 13 tầng của cao ốc Royal); Đơn giá (chưa bao gồm 10% thuế GTGT): 12.900.000 đồng/m²; Tổng giá trị căn hộ (chưa bao gồm 10% thuế GTGT): 981.690.000 đồng; Phương thức thanh toán: Được chia 09 đợt.

- Thời gian bàn giao căn hộ: 08 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng hứa mua hứa bán này. Trong vòng 12 tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ, bên bán sẽ thực hiện việc chuyển giao giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với căn hộ cho bên mua. Trong trường hợp bên bán vi phạm điều khoản về thời hạn bàn giao Căn hộ, bên bán có trách nhiệm bồi thường cho bên mua. Số tiền bồi thường sẽ được tính theo mức lãi suất bằng 1,2%/tháng trên tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A nhân với thời gian bàn giao căn hộ.

Thực hiện theo hợp đồng nêu trên, nguyên đơn đã đóng tiền đúng hạn cho bị đơn là 80% tổng giá trị hợp đồng theo đúng tiến độ 07 đợt. Bắt đầu từ ngày 01/8/2007 đến ngày 04/02/2008 với tổng số tiền là 785.352.000 đồng, thể hiện trên các phiếu thu của bị đơn đã nhận và nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa.

Từ năm năm 2009 đến tháng 02/2016 nguyên đơn đã nhiều lần liên lạc điện thoại và gặp trực tiếp bị đơn để trao đổi việc bàn giao căn hộ nhưng lãnh đạo bị đơn né tránh không trả lời, không gặp mặt và chặn luôn số điện thoại của nguyên đơn.

Quá bức xúc nên ngày 14/03/2016, nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Ngày 12/7/2016 Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã ra Quyết định chuyển vụ án số 1321/2016/QĐST-DS đến Tòa án nhân dân Quận 10 để giải quyết thẩm quyền (theo địa chỉ trụ sở của bị đơn tại Quận 10). Tại Tòa án nhân dân Quận 10, sau khi được hòa giải, nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện để 03 tháng sau bị đơn bàn giao căn hộ nên Tòa án nhân dân Quận 10 đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 127/2017/QĐST-DS ngày 06/6/2017.

Từ cuối tháng 8/2017 đến tháng 10/2017 bị đơn không bàn giao căn hộ như đã cam kết nên nguyên đơn đã nộp lại đơn khởi kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân Quận 10 (hồ sơ thụ lý hồ sơ số 413/2017/TLST-DS ngày 19/12/2017). Ngày 06/8/2018 Tòa án nhân dân Quận 10 đã ra Quyết định chuyển vụ án số 337/2018/QĐST-DS đến Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh để giải quyết theo thẩm quyền (nơi có bất động sản).

Ngày 28/9/2018, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã thụ lý giải quyết vụ kiện trên cho đến nay, Tòa án đã hòa giải nhiều lần cho nguyên đơn, bị đơn nhưng không thỏa thuận được vì phương án bị đơn đưa ra không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định có nhận số tiền lãi bồi thường của bị đơn do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ (gọi tắt là tiền lãi bồi thường) theo Điều 7 của Hợp đồng nêu trên theo mức lãi suất là 1,2% là 25 tháng (mỗi tháng là $9.424.224 \text{ đồng} \times 25 \text{ tháng} \times 1,2\%/\text{tháng} = 235.605.600 \text{ đồng}$). Từ ngày 01/10/2010 cho đến nay bị đơn đã ngưng không thanh toán tiền lãi bồi thường cho nguyên đơn.

Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 26/10/2020 (là hơn 13 năm), bị đơn không bàn giao căn hộ cho nguyên đơn theo đúng hợp đồng, bị đơn cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ là sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền gốc đã nhận là 785.352.000 đồng và tiền lãi bồi thường do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ tính từ ngày 01/10/2010 đến 26/10/2020 là 120 tháng lẻ 26 ngày (nguyên đơn tính tròn là 120 tháng), được tính như sau:

$785.352.000 \text{ đồng} \times 1,2\%/\text{tháng} \times 120 \text{ tháng} = 1.130.986.880 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 785.352.000 đồng (gốc) + 1.130.986.880 đồng (tiền lãi bồi thường) = 1.916.258.880 đồng.

Ngày 03/9/2020 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu chấm dứt Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ nêu trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

1/. Chấm dứt Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ cao ốc Royal số A11/HĐHMHB-BT ngày 01/8/2007 tại địa chỉ số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa ông D và U;

2/. Buộc bị đơn trả số tiền gốc đã nhận là 785.352.000 đồng cho ông D và bà H.

3/. Buộc bị đơn trả tiền lãi bồi thường do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ là 1.130.986.880 đồng.

Tổng cộng: 1.916.258.880 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông D có vợ hợp pháp là bà H, số tiền gốc đã ứng trước cho bị đơn để mua căn hộ nêu trên vào năm 2007 là tài sản chung của vợ chồng. Hiện nay ông D và bà H đã ly hôn theo Quyết định ly hôn số 1473/2017/QĐST-VHNGĐ ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

*** Theo các văn bản của ông Th - người đại diện theo pháp luật của bị đơn lập tại Tòa án nhân dân Quận 10, tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Các văn bản và biên bản hòa giải lập tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh của ông U là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Bị đơn thừa nhận giữa bị đơn và nguyên đơn có ký hợp đồng số A11/HĐHMHB-BT ngày 01/8/2007 (Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ cao ốc Royal tại địa chỉ số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ theo Hợp đồng nêu trên thì tổng số tiền gốc mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 785.352.000 đồng và bị đơn đã trả tiền lãi cho nguyên đơn là 25 tháng $\times 9.424.224 \text{ đồng}/1 \text{ tháng} \times 1,2\%/\text{tháng} = 235.605.600 \text{ đồng}$. Bị đơn đã ngưng trả tiền lãi cho nguyên đơn từ tháng 10/2010 cho đến nay.

Việc mua bán căn hộ nêu trên cho đến nay không tiếp tục thực hiện được, bị đơn đã xin giấy phép xây dựng lại ở Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh theo

công năng mới nhưng hiện nay Sở xây dựng không cấp phép cho bị đơn vì nhiều lý do khác nhau. Bị đơn đồng ý chấm dứt Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ cao ốc Royal số A11/HĐHMHB-BT ngày 01/8/2007 giữa ông D và Công ty THT.

Nay bị đơn có thiện chí trả cho nguyên đơn số tiền gốc đã nhận là 785.352.000 đồng và sẽ trả số tiền này trong thời hạn 05 tháng (chậm nhất đến tháng 3/2020), mỗi tháng trả 164.922.400 đồng. Riêng tiền lãi về việc chậm bàn giao căn hộ thì bị đơn không đồng ý trả vì lý do bất khả kháng chứ không phải do lỗi của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông U đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt.

*** Theo bản khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án nhân dân Quận 10, tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh của ông A là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày:**

Bà H là vợ hợp pháp của nguyên đơn ông Đ theo Giấy chứng nhận kết hôn số 48/1999, quyền số I/P2 do Ủy ban nhân dân Phường 2, quận Tân Bình cấp ngày 13/5/1999. Hiện nay nguyên đơn và bà H ly hôn theo quyết định số 1473/2017/QĐST-VHNGĐ ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

Bà H xác định số tiền 785.352.000 đồng mua căn hộ nêu trên vào năm 2007 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên bà H thống nhất với yêu cầu nêu trên của nguyên đơn.

Bà H có mặt tại phiên tòa, đồng ý và thống nhất ý kiến của ông A đại diện theo ủy quyền của bà H như trên.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật như sau:**

Thông qua bài phát biểu số 220/PB-DS ngày 26/10/2020 của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh:

1/. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành nhưng đã được Tòa án tổng đạt niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, quyền và lợi ích hợp pháp được đảm bảo.

- Không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa để thẩm định lại giá căn hộ theo đơn thẩm định ngày 22/10/2020 và đơn xin hoãn phiên tòa ngày 23/10/2020 của bị đơn theo qui định tại Điều 104, Điều 210, Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận Giấy ủy quyền ngày 22/10/2020 của ông Th (Giám đốc đại diện Công ty THT) ủy quyền cho ông N tham gia tố tụng trong vụ kiện này vì Giấy ủy quyền không có chữ ký của ông Th, không đóng dấu Công ty.

2/. Về pháp luật nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa;

Căn cứ vào Điều 425, Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015;

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về pháp luật tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng dân sự (hứa mua hứa bán căn hộ). Trong quá trình thực hiện hợp đồng có phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ bàn giao căn hộ và số tiền gốc ứng trước nên đây là tranh chấp về Hợp đồng dân sự. Bất động sản tọa lạc tại quận Bình Thạnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời ngày 06/8/2019 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 661/TATP-KTNV&THA gửi Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh về việc xác định thẩm quyền về tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh (Tòa án nơi có bất động sản).

Theo kết quả trả lời về việc cung cấp thông tin doanh nghiệp số 07189/ĐKKD-THKT ngày 19/11/2018 của Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cho Tòa án như sau: “Công ty THT (mã số doanh nghiệp: 0303.4249.53), hiện có tại Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia do Bộ kế hoạch và Đầu tư quản lý. Đến nay Công ty THT chưa đăng ký giải thể (đính kèm Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, Công ty THT, có địa chỉ trụ sở chính: XXK, Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Th (chức danh: Giám đốc).

- Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông U theo địa chỉ liên lạc mà ông U đã cung cấp cho Tòa tại địa chỉ XXK, Đường đường Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, ông U đã vắng mặt trong hai lần Tòa án mở phiên tòa (lúc 08 giờ 30 phút, ngày 30/9/2020 và 13 giờ 30 phút, ngày 26/10/2020). Do ông U là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt nên căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

- Xét đơn xin thẩm định ngày 22/10/2020 và đơn xin hoãn phiên tòa ngày 23/10/2020 của bị đơn để thẩm định lại giá căn hộ nêu trên là không có căn cứ để hoãn phiên tòa vì trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn không có đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định, đến phiên tòa xét xử lần 2 vào ngày 26/10/2020 thì bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa để thẩm định nêu trên là không phù hợp với quy định tại Điều 104, Điều 210 và Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Xét Giấy ủy quyền lập ngày 22/10/2020 của ông Th và đơn xin hoãn phiên tòa ngày 23/10/2020 của ông N với nội dung: “Ông Th Giám đốc đại diện cho Công ty THT ủy quyền cho anh N, sinh năm 1980 được thay mặt Công ty tham gia toàn bộ quá trình tố tụng theo hồ sơ thụ lý số 1853/TLST-DS với tư cách bị đơn và toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan để giải quyết vụ án”. Qua xem xét nhận thấy Giấy ủy quyền không có chữ ký và họ, tên của ông Th, không có dấu mộc của Công ty THT (bị đơn) nên ông N chưa được xác định là người đại diện theo ủy quyền bị đơn. Ông U vẫn được xác định là người là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong vụ kiện này.

[2]. Về pháp luật nội dung:

+ Về tính hợp pháp của Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ số A11/HĐHMH-BT ngày 01/8/2007:

Hợp đồng nêu trên được giao kết giữa khách hàng Đ (nguyên đơn) và chủ đầu tư dự án là Công ty THT (bị đơn). Công ty THT có chức năng kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình theo Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở số 156/KQ-SXD-TĐTKCS ngày 02/11/2006 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Công trình được khởi công xây dựng từ tháng 02/2007 đến tháng 11/2007, các bên đã ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã ứng tiền cho bị đơn được 07 đợt, bị đơn đã thanh toán tiền lãi chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn được 25 tháng như trên. Như vậy, nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản và các quy định của Bộ luật Dân sự về hợp đồng dân sự. Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng số A11/HĐHMHB-BT ngày 01/8/2007 nói trên hoàn toàn hợp pháp, có giá trị làm phát sinh, quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng.

+ Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ nêu trên và yêu cầu trả số tiền gốc 785.352.000 đồng của nguyên đơn:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở để khẳng định giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 01/8/2007 có ký Hợp đồng số A11/HĐHMHB-BT về việc hứa mua hứa bán căn hộ cao cấp cao ốc Royal tại địa chỉ XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã nộp cho bị đơn 07 đợt tiền là 785.352.000 đồng, trong khi đó phía bị đơn vẫn chưa bàn giao căn hộ đúng theo thời gian thỏa thuận, tính đến nay là hơn 13 năm.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Điều 3 của hợp đồng nêu trên thì thời gian bàn giao và chuyển quyền sở hữu Căn hộ là 08 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ ngày 01/8/2007. Bên bán được phép gia hạn 01 tháng kể từ thời hạn bàn giao Căn hộ nếu được bên mua đồng ý và bên bán phải thông báo về sự kéo dài thời hạn bàn giao cho bên mua. Theo đó thời hạn bàn giao căn hộ tối đa của bị đơn cho nguyên đơn là ngày 01/5/2008. Đến nay là đã hơn 13 năm kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 01/8/2007) phía bị đơn đã không bàn giao được căn hộ nêu trên, đã vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng nêu trên với bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào các Phiếu thu của bị đơn đã thu tiền của nguyên đơn theo Hợp đồng nêu trên với số tiền là 785.352.000 đồng mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa gồm: Phiếu thu đợt 1 (10%): 98.169.000 đồng, ngày 01/8/2007; Phiếu thu đợt 2 (20%): 196.338.000 đồng, ngày 13/9/2007; Phiếu thu đợt 3 (10%): 98.169.000 đồng, ngày 10/10/2007; Phiếu thu đợt 4 (10%): 98.169.000 đồng, ngày 05/11/2007; Phiếu thu đợt 5 (10%): 98.169.000 đồng, ngày 07/11/2007; Phiếu thu đợt 6 (10%): 98.169.000 đồng, ngày 07/12/2007; Phiếu thu đợt 7 (10%): 98.169.000 đồng, ngày 04/02/2008. Có cơ sở xác định bị đơn đã nhận tiền ứng trước của nguyên đơn là 785.352.000 đồng nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền gốc 785.352.000 đồng.

- Xét yêu cầu trả tiền lãi bồi thường do vi phạm về thời hạn bàn giao căn hộ với số tiền 1.130.986.880 đồng của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ các Phiếu chi tiền của bị đơn cho nguyên đơn và việc thừa nhận của nguyên đơn thể hiện bị đơn đã thanh toán tiền lãi bồi thường cho nguyên đơn từ ngày 08/5/2008 đến ngày 27/9/2010 là 25 tháng (mỗi tháng là 9.424.224 đồng x 25 tháng x 1,2%/tháng = 235.605.600 đồng). Căn cứ nội dung của Điều 7 về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng của Hợp đồng: “Trong trường hợp bên bán vi phạm điều khoản về thời hạn bàn giao Căn hộ, bên bán có trách nhiệm bồi thường cho bên mua. Số tiền bồi thường

sẽ được tính theo mức lãi suất bằng 1,2%/tháng trên tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A nhân với thời gian bàn giao Căn hộ”. Từ ngày 01/10/2010 đến ngày 26/10/2020 là 120 tháng (lẻ 26 ngày) bị đơn không tiếp tục trả tiền lãi bồi thường cho nguyên đơn, vi phạm đến thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền lãi nêu trên là 1.130.986.880 đồng.

+ **Xét yêu cầu của ông U là người đại diện theo quyền của bị đơn như sau:** Bị đơn chỉ đồng ý trả tiền gốc đã nhận như trên cho nguyên đơn và không phải trả tiền lãi bồi thường theo mức lãi suất 1.2%/tháng cho nguyên đơn về việc chậm bàn giao căn hộ theo Điều 7 của Hợp đồng vì lý do bất khả kháng, không phải do lỗi của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc Cao ốc Royal tại địa chỉ XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà C. Bà C đã xin phép xây dựng và được cấp phép xây dựng số 12/GPXD ngày 13/4/2005 và được gia hạn giấy phép xây dựng đến ngày 13/4/2007. Sau đó bà C không tiến hành xây dựng mà chuyển nhượng lại khu đất cho bị đơn và bị đơn đã tiến hành xây dựng Cao ốc Royal tại địa chỉ nêu trên.

Căn cứ công văn số 6058/SXD-TĐTKCK ngày 03/9/2008 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (được viết tắt là Sở xây dựng) về việc trả lời đơn cứu xét của bà L (Giám đốc Công ty THT - là người đại diện theo pháp luật của bị đơn) thể hiện: “Theo quy định của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP và nghị định 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006, sau khi có Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở, chủ đầu tư phải tiến hành xin phép xây dựng nhưng chủ đầu tư đã tiến hành xây dựng công trình mà không tiến hành xin phép xây dựng. Trong quá trình thi công đến lầu 7 (1 hầm, 1 trệt, lửng và 06 lầu) đã gây lún nứt các hộ dân kế cận, dẫn đến việc các hộ dân khiếu nại. Sau khi tiến hành kiểm tra và lập biên bản tại hiện trường ngày 27/11/2007 và thông báo cho bị đơn biết việc Giấy phép xây dựng đã hết hiệu lực. Ngày 30/11/2007 Sở xây dựng đã ban hành quyết định số 4802/QĐ-SXD-QLCLXD đình chỉ việc thi công công trình”. Điều này đã thể hiện khi ký Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ ngày 01/8/2007 với nguyên đơn và cho đến sau này thì bị đơn vẫn chưa được cấp lại giấy phép xây dựng.

Căn cứ công văn số 15077/SXD-VP ngày 19/11/2019 của Sở xây dựng phúc đáp Quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ số 1200 ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh như sau: “ Qua rà soát, đến nay chủ đầu tư (Công ty THT) vẫn chưa hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng đối với công trình tại số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh”. Đồng thời qua phối hợp kiểm tra hiện trạng, công trình vẫn đang ngưng thi công, không có hoạt động xây dựng”, đính kèm là các văn bản sau:

- 1/. Giấy phép xây dựng số 122 ngày 13/4/2005 của Sở xây dựng;
- 2/. Công văn số 156 ngày 02/11/2006 của Sở xây dựng về Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình;
- 3/. Công văn số 8281 ngày 17/10/2007 của Sở xây dựng về việc xử lý vi phạm đối với công trình XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh;
- 4/. Quyết định số 4802 ngày 30/11/2007 của Sở xây dựng về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình đối với Căn hộ cao cấp Văn phòng cho thuê THT tại số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh;
- 5/. Quyết định số 875 ngày 19/3/2008 của Sở xây dựng về việc giải tỏa lệnh đình chỉ thi công xây dựng công trình;

6/. Công văn 6058 ngày 03/9/2008 của Sở xây dựng về việc giải quyết đơn xin cứu xét của U về việc thẩm định thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng công trình căn hộ cao cấp – văn phòng cho thuê THT tại số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh;

7/. Công văn số 10681 ngày 20/11/2009 của Sở xây dựng về đơn xin cứu xét của các hộ dân liên quan đến dự án công trình xây dựng tại số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh;

8/. Công văn số 573 ngày 22/01/2010 của Sở xây dựng về dự án đầu tư xây dựng tại số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh;

9/. Thông báo số 5389/TB-SXD-VP ngày 08/7/2010 của Sở xây dựng về nội dung kết luận của Sở xây dựng tại buổi họp với Công ty THT;

10/. Công văn số 7245 ngày 13/9/2010 của Sở xây dựng về việc trả lời đơn của bà L là người đại diện theo pháp luật của Công ty THT;

11/. Công văn 1316 ngày 03/3/2011 của Sở xây dựng về việc cung cấp thông tin liên quan đến công trình Royal, số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh;

12/. Công văn số 4169 ngày 09/6/2011 của Sở xây dựng về việc cung cấp thông tin liên quan đến công trình Royal, số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh;

13/. Công văn 5098 ngày 02/8/2018 của Sở xây dựng về việc cung cấp thông tin liên quan đến công trình Royal, số XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc chậm bàn giao căn hộ nêu trên của bị đơn cho nguyên đơn là do lỗi chủ quan của bị đơn, không phải do nguyên nhân bất khả kháng như người đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày nên yêu cầu không phải trả tiền lãi bồi thường cho nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa, Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ nêu trên với bị đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 1.916.258.880 đồng (trong đó tiền gốc 785.352.000 đồng và 1.130.986.880 đồng tiền lãi bồi thường do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 69.487.766 đồng (sáu mươi chín triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 37, Điểm c, Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92, Điều 104, Điều 210, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 233, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Chấm dứt Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ cao ốc Royal tại địa chỉ XX, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh số A11/HĐHMBH-BT ngày 01/8/2007 được ký giữa ông Đ với Công ty THT .

Buộc Công ty THT (Mã số doanh nghiệp: 0303.4249.53) trả cho ông Đ và bà H tổng số tiền là 1.916.258.880 đồng (Một tỷ chín trăm mười sáu triệu hai trăm năm mươi tám nghìn tám trăm tám mươi đồng) (trong đó tiền gốc 785.352.000 đồng và 1.130.986.880 đồng tiền lãi bồi thường do vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 69.487.766 đồng (sáu mươi chín triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng), Công ty THT chịu.

Hoàn lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.654.802 đồng (hai mươi chín triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm lẻ hai đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0040129 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDTP.HCM;
- VKSND quận Bình Thạnh;
- CCTHADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu văn thư, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Thái Thị Mỹ Hạnh

