

Bản án số: 76/2022/DS-ST
Ngày: 19-4-2022
V/v Đòi tài sản

**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. Bà Nguyễn Thị Thanh Trang

2. Bà Phan Thị Diệu Hoa

- 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 Phạm Thị Diệu Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022 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 358/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2022/QĐXXST-DS ngày 9 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 170/2022/QĐST-DS ngày 30/3/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông H – sinh năm 1978;

Bà Th – sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Số 190 N, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H – 1978 (Có mặt)

Văn bản ủy quyền: số 004964 ngày 14/12/2020

Bà L – sinh năm 1972

Địa chỉ: 46/6 A, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà D - sinh năm 1979 (Có mặt).

Văn bản ủy quyền số 022116 ngày 13/11/2020.

Bà D – sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: 55/17 L, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

Công ty A
Địa chỉ: Số 1, đường M khu dân cư và căn hộ cao tầng A ấp 3, xã T huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật: Ông Kh – sinh năm 1982 (Vắng mặt).

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông C – sinh năm 1977 (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: 55/17 L phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ông H- sinh năm 1963(Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: 46/6 A, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/07/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông H và bà Th do ông H là người đại diện theo ủy quyền điều trình bày:

Ngày 25/12/2009 vợ chồng ông ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L, nay chuyển đổi thành Công ty P (Gọi tắt Công ty P). Hợp đồng mua bán căn hộ số 15A-1/HĐMB/2009/TĐT. Ký hiệu căn hộ là A3-1.15 Block A thuộc dự án A tại địa chỉ 348 Tr, 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 chia 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 ông bà đã nộp tiền cho Công ty L (P) với số tiền là 557.280.000đồng tương ứng với 06 đợt. Ông bà đã thực hiện 60% giá trị hợp đồng.

Đến thời hạn bàn giao nhà Công ty L (P) vẫn chưa hoàn thành nhà để giao.

Năm 2014, Công ty A thông báo cho ông bà biết đã nhận bàn giao hiện trạng dự án A từ Công ty L (P), đồng thời chịu trách nhiệm tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng và hoàn thành Dự án cũng như giải quyết các nhu cầu của các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán, thỏa thuận góp vốn tại Dự án.

Ông bà nhận được thông báo của Công ty A mời đến công ty để giải quyết đối với hợp đồng mua bán căn hộ với phương án nếu tiếp tục hợp đồng thì ký lại hợp đồng mới và nhận bàn giao căn hộ trong tương lai. Nếu không đồng ý nhận căn hộ thì ký biên bản thỏa thuận ba bên đồng thời ký thanh lý hợp đồng. Ông

bà chọn phương án lấy lại tiền nên ký biên bản thỏa thuận 3 bên và ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ.

Công ty A cam kết trả số tiền đã nhận thành bốn đợt. Ngay khi ký thanh lý hợp đồng Công ty A trả số tiền là 50.000.000đồng; đợt 2 ngày 01/7/2014 Công ty A trả số tiền 167.184.000 đồng; đợt 3 ngày 01 /9/2014 Công ty A trả số tiền 167.184.000đồng; đợt 4 ngày 01/11/2014 trả số tiền là 172.912.000đồng. Nếu Công ty A chậm thanh toán còn phải chịu tiền lãi suất theo mức lãi quá hạn.

Ông bà đã nhận được số tiền là 100.000.000 đồng. Công ty A ngưng thanh toán từ tháng 7/2014 đến nay. Công ty A còn nợ ông bà số tiền là 457.280.000đồng . Nay ông bà yêu cầu Công ty A phải thanh toán tiền lãi từ ngày 01/07/2014 đến ngày 19/4/2022 là 93 tháng 19 ngày. Lãi suất ông bà yêu cầu tính 9%/năm, cụ thể:

Tiền gốc: 457.280.000đồng.

Tiền lãi $457.280.000\text{đồng} \times 9\%/năm \times 93 \text{ tháng } 19 \text{ ngày} = 321.124.880\text{đồng}.$

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là: 778.404.880 đồng.

Ông bà yêu cầu Công ty A phải thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi còn thiếu một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Theo đơn khởi kiện ngày 25/8/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà L và bà D do bà D là người đại diện theo ủy quyền đều trình bày:

Ngày 13/12/2010 L và bà D ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L, nay chuyển đổi thành Công ty P (Gọi tắt Công ty P). Hợp đồng mua bán căn hộ số 17A-7/HĐMB/2010/TĐT. Ký hiệu căn hộ là A3-7.17 Block A thuộc dự án A tại địa chỉ 348 Tr, phường H, quận P. Giá mua bán căn hộ là 1.059.840.000đồng, đơn giá 14.720.000đồng/m², diện tích căn hộ 72m². Phương thức thanh toán chia thành 10 đợt, mỗi đợt là 10% trên giá mua bán, riêng đợt đầu tiên là 25% trên giá trị mua bán căn hộ, đợt 2 là 5%, từ đợt 3 đến đợt 9 là 10%, đợt 10 là 5%. Thời hạn bàn giao nhà là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng L và bà D đã nộp tiền cho Công ty L (P) với số tiền là 423.936.000đồng tương ứng với 50% giá trị hợp đồng. Đến thời hạn bàn giao nhà Công ty L (P) vẫn chưa hoàn thành nhà để giao.

Công ty A thông báo cho các bà biết đã nhận bàn giao hiện trạng dự án A từ Công ty L (P), đồng thời chịu trách nhiệm tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng và hoàn thành Dự án cũng như giải quyết các nhu cầu của các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán, thỏa thuận góp vốn tại Dự án.

Ngày 02/5/2014 các bà nhận được thông báo của Công ty A mời đến công ty để giải quyết đối với hợp đồng mua bán căn hộ với phương án nếu tiếp tục hợp đồng thì ký lại hợp đồng mới và nhận bàn giao căn hộ trong tương lai. Nếu không đồng ý nhận căn hộ thì ký biên bản thỏa thuận ba bên đồng thời ký thanh lý hợp đồng. Các bà chọn phương án lấy lại tiền nên ký biên bản thỏa thuận 3 bên và ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ.

Công ty A cam kết trả số tiền đã nhận là 423.936.000đồng và cộng lãi suất 06 tháng với số tiền là 25.436.160 đồng (Từ ngày 02/05/2014 đến tháng 11/2014). Nếu Công ty A chậm thanh toán còn phải chịu tiền lãi suất là 12%/năm. Thực tế Công ty A vẫn chưa thanh toán số tiền trên cho các bà. Nay các bà yêu cầu Công ty A phải trả tiền gốc cùng với tiền lãi tính từ tháng 02/5/2014 đến ngày tòa xét xử. Mức lãi suất tính 12%/năm, Mức lãi suất này do Công ty A thỏa thuận với các bà. Công ty A chưa thanh toán tiền lãi như đã thỏa thuận trong biên bản. Bà D, L yêu cầu Công ty A thanh toán một lần tiền nợ gốc và nợ lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cụ thể: tiền lãi tính từ ngày 02/05/2014 đến ngày 19/4/2022 là 95 tháng 18 ngày.

Tiền gốc: 423.936.000đồng

Tiền lãi: 423.936.000đồng x 12%/năm x 95 tháng 18 ngày = 405.282.816đồng.

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là: 829.218.816 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty A (Gọi tắt Công ty A) do ông Kh là người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện:

Dự án A số 348 Tr, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là dự án 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 Tr– 584.

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

Ngày 25/12/2009, Công ty P ký hợp đồng mua bán căn hộ số 15A-1/HĐMB/2009/TĐT với ông H và bà Th. Mã Căn hộ A3-1.15, diện tích 72m², 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 giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền ông H và bàTh đã nộp cho Công ty P là 557.280.000đ (Năm trăm năm mươi bảy triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng).

Ngày 25/12/2009, Công ty P ký hợp đồng mua bán căn hộ số 17A-7/HĐMB/2009/TĐT với bà L và bà D. Mã Căn hộ A3-7.17, diện tích 72m², đơn giá 14.720.000đ/m², tổng giá trị hợp đồng là 1.059.840.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi chín triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng). Thời hạn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền bà L và bà D đã nộp cho Công ty P là 423.936.000đ (Bốn trăm hai ba triệu chín trăm ba sáu ngàn đồng).

Tháng 4/2013, nhận thấy Công ty P 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 giao nhà cho khách hàng, từ đó có thể dẫn đến các vấn đề pháp lý phát sinh. Công ty P tạm ngưng thi công dự án kéo dài ảnh hưởng đến việc hợp tác. Do vậy Công ty A chính thức đề nghị Công ty L (P) 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.

Ngày 30/5/2013, Công ty L (P) và Công ty A ký biên bản bàn giao điều hành nguyên trạng dự án. Các nội dung, số liệu trong biên bản bàn giao chỉ có giá trị khi Công ty P chuyển giao số liệu, hồ sơ đã được kiểm toán đầy đủ. Trước và sau khi nhận lại dự án, Công ty A đã nhiều lần làm việc với Công ty L (P) 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 kiểm toán. Nhưng đến nay, Công ty L (P) 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 toán số liệu trong biên bản bàn giao.

Sau khi nhận bàn giao nguyên trạng dự án từ Công ty L (P), ngày 26/4/2014 Công ty A đã ký kết biên bản thỏa thuận 3 bên số 15A-1/BBTT/584-L-KH với ông H, bà Th và Công ty L (P) với nội dung “*ông H và bà Th đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số: 15A-1/HĐMB/2009/TĐT với Công ty P và nhận lại tiền đã nộp mua căn hộ*”. Ông H và bà Th cũng đồng thời ký biên bản thanh lý hợp đồng số: 15A-1/TĐT/BBTLHĐ vào ngày 26/4/2014 với Công ty L (P).

Ngày 02/5/2014 Công ty A đã ký kết biên bản thỏa thuận 3 bên số 17A-7/BBTT/584-L-KH với bà L và bà D và Công ty L (P) với nội dung “*bà L và bà D đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số: 17A-7/HĐMB/2009/TĐT với Công ty P và nhận lại tiền đã nộp mua căn hộ*”. Bà L và bà D cũng đồng thời ký biên bản thanh lý hợp đồng số: 17A-7/TĐT/BBTLHĐ vào ngày 02/5/2014 với Công ty L (P).

Sau đó Công ty A đã thanh toán cho ông H và bà Th số tiền là: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Số tiền còn phải thanh toán cho ông H và bà Th là: 457.280.000đ (Bốn trăm năm mươi bảy triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng).

Quá trình thanh tra Công ty A, Công ty L (P) và Công ty A đã ký kết bản cam kết vào ngày 08/6/2016 tại Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó Công ty L (P) và Công ty A cùng chịu trách nhiệm khắc phục giải quyết quyền lợi cho người dân mua căn hộ dự án Trịnh Đình Trọng. Công ty L (P) cam kết nhận chi trả 50 tỷ, Công ty A chi trả 70 tỷ (trong đó 35 tỷ từ nguồn thu của Công ty A và 35 tỷ ngân hàng Sacombank hỗ trợ). Nội dung trên 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 (P) về việc thực hiện hợp đồng hợp tác 02 Dự Án A và Dự án V tại Tòa án nhân dân quận G theo thông báo về việc thụ lý vụ án số 5/2016/TB-TLVA ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân G. Căn cứ vụ án trên, 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 đối với vụ án dân sự thụ lý số 435/2017/TLST-DS ngày

24/7/2017. Nguyên đơn là 76 khách hàng mua căn hộ dự án Tr tại quận P và dự án N Phường S, quận G. Bị đơn là Công ty P 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 Công ty A và Công ty P 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 sơ thẩm 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 án Công ty A khởi kiện Công ty P, 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 ông H và bà Th như sau:

- Theo biên bản thỏa thuận 3 bên số 15A-1/BBTT/584-L-KH giữa Công ty A, Công ty P và ông H, bà Th thì hợp đồng mua bán căn hộ số 15A-1/HĐMB/2009/TĐT giữa Công ty P và ông H, bà Th đã thanh lý.

- Về việc trả lại tiền mua căn hộ cho khách hàng: Số tiền còn lại theo biên bản thỏa thuận 3 bên số 15A-1/BBTT/584-L-KH giữa ông H, bà Th với Công ty P là 457.280.000đ (Bốn trăm năm mươi bảy triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng) vẫn thuộc sở hữu của ông H, bà Th. Công ty P và Công ty A cùng liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho ông H, bà Th theo nội dung kết luận của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty A có ý kiến đối với vụ kiện của bà L, bà D như sau:

- Theo biên bản thỏa thuận 3 bên số 17A-7/BBTT/584-L-KH giữa Công ty A, Công ty P và bà L, bà D thì hợp đồng mua bán căn hộ số 17A-7/HĐMB/2009/TĐT giữa Công ty P và bà L, bà D đã thanh lý.

- Về việc trả lại tiền mua căn hộ cho khách hàng: Số tiền đã mua căn hộ theo biên bản thỏa thuận 3 bên số 17A-7/BBTT/584-L-KH giữa bà L, bà D với Công ty P là 423.936.000đ (Bốn trăm hai ba triệu chín trăm ba sáu ngàn đồng) vẫn thuộc sở hữu của bà L, bà D. Công ty P và Công ty A cùng liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho bà L, bà D theo nội dung kết luận của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty L, tên mới Công ty P (Gọi tắt Công ty P) do ông T là người đại diện theo pháp luật trình bày :

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

Công ty A thừa nhận 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 P) được quyền thay mặt và nhân danh Công ty A điều hành và giám sát các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh A và Dự án V. Công ty L (P) 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, cầm cố đảm bảo nợ vay của ngân hàng mục đích phục vụ đầu tư kinh doanh cho 2 dự án trên.

Ngoài vốn vay của Ngân hàng mà Công ty L (P) đã sử dụng đầu tư vào dự án, Công ty L (P) còn bán căn hộ cho khách hàng để lấy tiền đầu tư vào dự án, cụ thể tại Dự án A bán 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 (P) hoàn toàn không có lỗi. Công ty P 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 P cũng không sử dụng nguồn vốn từ việc thu tiền 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 P đã bàn giao toàn bộ các khách hàng mua Dự án cho Công ty A. Đồng thời, Công ty A cam kết sẽ chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật với các khách hàng, nên Công ty P mới đồng ý chuyển giao Dự án cho Công ty A.

Căn cứ biên bản bàn giao điều hành dự án A, 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 các nguyên đơn. 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. 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 P nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Tại mục nội dung 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 P tiến hành bàn giao cho Công ty A có tên của các nguyên đơn. Công ty P bàn giao số tiền cụ thể của từng hợp đồng mua bán, trong đó có số tiền của Nguyên đơn. 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.

Hiện nay, 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 các nguyên đơn. Công ty P không có quyền để định đoạt tài sản của Dự án, nên càng không thể có trách nhiệm liên đới với Công ty A để thanh toán tiền cho các nguyên đơn. Hiện tại, Công ty A vẫn đang trả tiền gốc cho các khách hàng mua căn hộ tại Dự án. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn cũng như đề nghị của công ty A về việc buộc Công ty P phải chịu trách nhiệm liên đới cùng với Công ty A để trả tiền cho các nguyên đơn .

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H có lời khai thể hiện :

Ông là chồng của bà L, ý kiến của ông giống với yêu cầu của bà L và không bổ sung gì thêm, ông có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C có lời khai thể hiện :

Ông là chồng của bà D, ý kiến của ông giống với yêu cầu của bà D, ông không bổ sung gì thêm và có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa.

Tại phiên tòa hôm nay:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty A do ông Kh là người đại diện theo pháp luật nhưng Công ty A vắng mặt, do đó Tòa án vẫn đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

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, xác định đây là quan hệ tranh chấp đòi tài sản. Tại thời điểm khởi kiện bị đơn có trụ sở đăng ký kinh doanh tại quận Tân Phú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Thời hạn tố tụng: Vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, kiến nghị rút kinh nghiệm.

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 ông H và bà Th khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty A và Công ty P phải có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền đã nhận cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật là 9%/năm, thời gian tính tiền lãi từ tháng 01/7/2014 đến ngày 19/4/2022, Cụ thể:

Tiền gốc: 457.280.000đồng

Tiền lãi: 457.280.000đồng x 9%/năm x 93 tháng 19 ngày = 321.124.880đồng.

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là: 778.404.880 đồng.

Nguyên đơn L, bà D khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty A và Công ty P liên đới chịu trách nhiệm phải trả lại số tiền gốc đã nhận và tiền lãi là 12% do hai bên đã thỏa thuận, thời gian tính tiền lãi từ ngày 02/5/2014 đến ngày 19/4/2022, cụ thể :

Tiền gốc: 423.936.000đồng

Tiền lãi: 423.936.000đồng x 12%/năm x 95 tháng 18 ngày = 405.282.816đồng.

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là: 829.218.816 đồng.

Công ty A yêu cầu Công ty L (P) liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho các nguyên đơn. Công ty L (P) không đồng ý, việc trả lại tiền cho khách hàng là người mua căn hộ tại dự án A thuộc trách nhiệm của Công ty A.

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

Giữa ông H, bà Th, L, bà D với Công ty L (P) và Công ty A đã ký biên bản thỏa thuận ba bên. Các ông bà đồng ý nhận lại tiền và ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ đã ký ngày 25/12/2009 và ngày 13/12/2010. Các bên

thống nhất Công ty A chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho ông H, bà Th, L, bà D, nếu chậm thanh toán thì phải chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật. Riêng Công ty A có thỏa thuận với L, bà D nếu công ty chậm thanh toán tiền thì chịu lãi suất 12%/năm (tính từ tháng 5/2014). L, bà D chưa nhận được tiền như phía Công ty A cam kết. Thực tế Công ty A đã trả cho ông H bà Th số tiền là 100.000.000đồng và ngừng thanh toán từ tháng 7/2014 cho đến nay.

Ngày 30/5/2013 Công ty L (P) và Công ty A đã thống nhất bàn giao lại toàn bộ dự án; Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng và số tiền mà Công ty L (P) đã nhận của khách hàng mua căn hộ cho Công ty A chịu trách nhiệm. Công ty A thừa nhận đã nhận bàn giao toàn bộ dự án từ Công ty L (P). Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với khách hàng đã mua căn hộ tại dự án A. Mặt khác Công ty A đã thanh toán tiền cho ông H, bà Th theo biên bản thỏa thuận ba bên, cũng như thỏa thuận thanh toán tiền cho L bà D và tiền lãi nếu chậm thanh toán.

Việc Công ty A yêu cầu Công ty L (P) cùng liên đới chịu trách nhiệm để trả số tiền trên cho ông H, bà Th, L, bà D là không có căn cứ để xem xét. Căn cứ vào các Điều 256, Điều 280, Điều 290 của Bộ luật dân sự 2005, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông H, bà Th, L, bà D.

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:

Ngày 18/01/2019 Tòa án xác định quan hệ tranh chấp đối với vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”. Trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, chứng cứ kèm theo, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp đối với vụ án như sau:

Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà Th, L, bà D yêu cầu Công ty A và Công ty P có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc và tiền lãi chậm trả cho các ông bà. Do Hợp đồng mua bán căn hộ đã được thanh lý từ năm 2014, nay các ông bà chỉ tranh chấp đối với số tiền phải trả, căn cứ Điều 256, Điều 280, Điều 290 của Bộ luật dân sự 2005, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ “Tranh chấp đòi tài sản”.

Tại thời điểm khởi kiện Công ty A có trụ sở đăng ký kinh doanh tại quận Tân Phú nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo qui định tại khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Xét đơn khởi kiện của ông H, bà Th, L, bà D cùng yêu cầu Tòa án buộc Công ty L (P) và Công ty A phải chịu trách nhiệm trả lại tiền gốc và tiền lãi.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, tại các Quyết định tách vụ án, Quyết định nhập vụ án ghi tư cách tham gia tố tụng của Công ty L (P) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nội dung đơn khởi kiện của các nguyên đơn đều yêu cầu cả hai công ty cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền cho các nguyên đơn. Căn cứ Điều 68 bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của Công ty L (P) là bị đơn trong vụ án.

[3] 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 (do ông Kh là người đại diện theo pháp luật), tuy nhiên công ty vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét, ông H, bà Th yêu cầu Công ty A và Công ty P liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho ông bà số tiền cụ thể là:

Tiền gốc: 457.280.000đồng;

Tiền lãi: $457.280.000\text{đồng} \times 9\%/năm \times 93\text{ tháng } 19\text{ ngày} = 321.124.880\text{đồng}$
(Tính từ ngày 01/7/2014 đến ngày 19/4/2022 là 93 tháng 19 ngày).

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là: 778.404.880 đồng.

Xét, L, bà D yêu cầu Công ty A và Công ty P liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho các bà số tiền cụ thể là :

Tiền gốc: 423.936.000đồng

Tiền lãi: $423.936.000\text{đồng} \times 12\%/năm \times 95\text{ tháng } 18\text{ ngày} = 405.282.816\text{đồng}$
(Tính từ tháng 02/5/2017 đến ngày 19/4/2022 là 95 tháng 18 ngày).

Tổng cộng: 829.218.816 đồng.

Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L (P) liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho các nguyên đơn ông H, bà Th, L, bà D. Công ty L (P) không đồng ý liên đới cùng Công ty A trả tiền lại cho các nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty L (P) thực hiện việc giao dịch ký hợp đồng mua bán căn hộ với các nguyên đơn theo hợp đồng ủy quyền ký giữa Công ty L (P) với Công ty A. Công ty L (P) 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 (P) 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 (P) 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 được thẩm tra tại phiên tòa thể hiện 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 căn hộ tại dự án A. Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với các giao dịch đã được xác lập giữa Công ty L (P) đối với khách hàng mua căn hộ tại dự án trên. Công ty A và Công ty L (P) cùng các nguyên đơn ký biên thỏa thuận ba bên, bên chịu trách nhiệm trả tiền cho các nguyên đơn là Công ty A đồng thời phải chịu trả tiền lãi nếu chậm thanh toán. Thực tế Công ty A đã thanh toán cho ông H và bà Th số tiền là 100.000.000đồng và ngừng thanh toán từ tháng 7 năm 2014 cho đến nay. Việc Công ty A yêu cầu Công ty L (P) cùng liên đới chịu trách nhiệm để trả số tiền trên cho các nguyên đơn là không có căn cứ để xem xét. Căn cứ Điều 256, Điều 290 của Bộ luật dân sự năm 2005, yêu cầu của các nguyên đơn có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Xét, ông C và ông H không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] 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. Công ty A ký biên bản thỏa thuận ba bên và cam kết chịu trách nhiệm trả lại tiền gốc và tiền lãi cho các nguyên đơn. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự 2005 Hội đồng xét xử buộc Công ty A phải thanh toán cho ông H và bà Th số tiền đã nhận là 457.280.000đồng; Thanh toán cho L và bà D số tiền đã nhận là 423.936.000đồng.

[6] Về lãi suất:

Xét, ông H, bà Th yêu cầu Công ty A và Công ty L (P) thanh toán tiền lãi trên số nợ gốc theo quy định của pháp luật là 9%/năm. Thời gian tính tiền lãi từ ngày 01/7/2014 đến ngày 19/4/2022 là 93 tháng 19 ngày.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên bản thỏa thuận ba bên ngày 26/4/2014, Công ty A cam kết nếu chậm thanh toán thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cho vay quá hạn của Ngân hàng nhà nước tại thời điểm thanh toán.

Qua tham khảo lãi suất quá hạn của liên ngân hàng: Ngân hàng A quy định mức lãi suất quá hạn là 12%/năm; Ngân hàng N quy định mức lãi suất quá hạn 13.5%/năm; Ngân hàng C quy định mức lãi suất cho vay 9%/năm (quá hạn 9%/năm x 150%) là 13,5%/năm. Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 quy định về lãi suất cơ bản là 9%/năm. Phía nguyên đơn yêu cầu tính mức lãi suất 9%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 290 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Công ty A phải thanh toán tiền lãi cho ông H, bà Th là: 321.124.880đồng = (457.280.000đồng x 9%/năm x 93 tháng 19 ngày).

Xét, L, bà D yêu cầu Công ty A và Công ty L (P) thanh toán tiền lãi trên số nợ gốc theo thỏa thuận là 12%/năm. Thời gian tính tiền lãi từ ngày 02/5/2014 đến ngày 19/4/2022 là 95 tháng 18 ngày.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên bản thỏa thuận ba bên ngày 02/5/2014, Công ty A cam kết sẽ thanh toán tiền gốc cho L, bà D đúng như thỏa thuận, nếu chậm thanh toán thì chịu tiền lãi theo mức lãi suất là 12%/năm. Thời gian tính từ ngày 02/5/2014 cho đến ngày 19/4/2022. Phía nguyên đơn yêu cầu tính mức lãi suất 12%/năm là phù hợp với thỏa thuận. Căn cứ Điều 290 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Công ty A phải thanh toán tiền lãi cho L, bà D là: $405.282.816 \text{ đồng} = (423.936.000 \text{ đồng} \times 12\% / \text{năm} \times 95 \text{ tháng} / 12 \text{ tháng} / 1 \text{ năm})$.

[7] Về thời hạn thanh toán:

Công ty A phải thanh toán số tiền là 778.404.880 đồng (Trong đó tiền gốc là 457.280.000 đồng, tiền lãi là 321.124.880 đồng) cho ông H, bà Th một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty A phải thanh toán số tiền là 829.218.816 đồng (Trong đó tiền gốc 423.936.000 đồng, tiền lãi 405.282.816 đồng) cho bà D, L một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà Th, L, bà D được chấp nhận nên bị đơn Công ty A phải chịu tiền án phí trên số tiền phải trả, cụ thể là:

Đối với số tiền của ông H, bà Th là $778.404.880 \text{ đồng} = 20.000.000 \text{ đồng} + 4\% (378.404.880 \text{ đồng}) = 35.136.200 \text{ đồng}$.

Đối với số tiền của L, bà D là $829.218.816 \text{ đồng} = 36.000.000 \text{ đồng} + 3\% (29.218.816 \text{ đồng}) = 36.876.600 \text{ đồng}$.

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn ông H và bà Th; L và bà D.

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 ông H và bà Th.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L và bà D.
3. Trách nhiệm trả tiền:

Buộc Công ty A có trách nhiệm thanh toán cho ông H và bà Th số tiền là 778.404.880 đồng (Bảy trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm bốn lẻ bốn ngàn tám

trăm tám mươi tám đồng), trong đó tiền gốc là 457.280.000đồng, tiền lãi là 321.124.880 đồng.

Buộc Công ty A có trách nhiệm thanh toán cho bà L và bà D số tiền là 829.218.816 đồng (Tám trăm hai mươi chín triệu hai trăm hai mươi tám ngàn tám trăm mười sáu đồng), trong đó tiền gốc 423.936.000đồng, tiền lãi 405.282.816đồng.

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

Kể từ ngày 20/4/2022 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:

35.136.200đồng (Ba mươi lăm triệu một trăm ba mươi sáu ngàn hai trăm đồng) Công ty A phải chịu. Hoàn lại cho ông H và bà Th số tiền tạm ứng án phí là 11.145.000đồng (Mười một triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0016490 ngày 14/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

36.876.600đồng (Ba mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) Công ty A phải chịu. Hoàn lại cho L và bà D số tiền tạm ứng án phí là 200.000đồng theo biên lai thu số 0016763 ngày 26/8/2016 và số tiền 13.670.000 đồng theo biên lai thu số 0018569 ngày 22/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

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

