

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

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

Bản án số: 351/2020/DS-ST

Ngày: 16-9-2020

V/v Tranh chấp 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 Trần Quang Cảnh

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 Đoàn Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020 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 266/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2019; Quyết định tách vụ án số 258/2020/QĐST-DS ngày 19/8/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 487/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 595/2020/QĐST-DS ngày 31/8/2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Phạm Quyết C - sinh năm 1984;

Địa chỉ: Phường F, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Vũ Đ - sinh năm 1988 (Có mặt)

Địa chỉ: Phường P, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Công ty CP A

Địa chỉ: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Nam K - sinh năm 1982 (Vắng mặt).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Công ty cổ phần L

Địa chỉ: phường P, quận H, Thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Bá T - sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 26/01/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Phạm Quyết C do ông Nguyễn Vũ Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 25/12/2009 ông Phạm Quyết C có ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty cổ phần L. Hợp đồng số 10B-11/HĐMB/2009/TĐT. Căn hộ ông C mua có ký hiệu B3-11.10, Block B thuộc dự án B. Diện tích căn hộ là 68m<sup>2</sup>. Giá mua bán căn hộ là 906.780.000đồng. Thời hạn giao nhà vào tháng 9/2011. Dự án này do Công ty cổ phần A làm chủ đầu tư. Công ty L thực hiện ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông C thông qua hợp đồng ủy quyền giữa Công ty L và Công ty A. Thực hiện việc thanh toán tiền là 10 đợt. Ông C đã thanh toán được 04 đợt với số tiền là 453.390.000đồng, tương đương 50% giá trị hợp đồng.

Khi tiến hành giao dịch mua căn hộ, ông C được phía Công ty L giao cho ông hợp đồng ủy quyền (bản photo) giữa công ty A với Công ty L và Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Công ty L được quyền thay mặt Công ty A để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng. Do đó ông C đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L.

Ngày 30/5/2013 Công ty L đã bàn giao toàn bộ dự án nêu trên cho Công ty A để Công ty A tiếp tục thực hiện hoàn thiện dự án.

Ngày 19/11/2013 Công ty A thông báo cho khách hàng mua căn hộ tại dự án trên với phương án như sau: Thứ nhất khách hàng tiến hành thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ đã ký trước đây và nhận lại tiền; Thứ hai nếu khách hàng không đồng ý nhận lại tiền và thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ thì tiếp nhận nhà bàn giao trong tương lai.

Ngày 26/4/2014 ông C đã ký thỏa thuận 03 bên với Công ty A và Công ty L. Các bên cùng thống nhất Công ty A chịu trách nhiệm thay mặt Công ty L thanh toán toàn bộ số tiền 453.390.000đồng cho ông C. Đồng thời cùng ngày ông C và Công ty L đã ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-11/HĐMB/2009/TĐT ngày 25/12/2009. Công ty A thỏa thuận thanh toán tiền cho ông C thành 04 đợt cụ thể :

Đợt 1: Ngay sau khi ký thỏa thuận 3 bên, Công ty A có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Quyết C số tiền 50.000.000 đồng.

Đợt 2: Trước ngày 01/7/2014 Công ty A có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Quyết C số tiền 136.017.000 đồng.

Đợt 3: trước ngày 01/9/2014 Công ty A có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Quyết C số tiền 136.017.000 đồng.

Đợt 4: trước ngày 01/11/2014 Công ty A có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Quyết C số tiền còn lại là 131.356.000 đồng. Nếu Công ty cổ phần A không thực hiện đúng cam kết sẽ phải trả lãi theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên Công ty A chỉ thanh toán cho ông C số tiền của đợt 1 là 50.000.000đồng và ngừng thanh toán cho đến nay.

Nay ông C yêu cầu Công ty A phải thanh toán cho ông số tiền gốc còn thiếu là 403.390.000 đồng và tiền lãi 9%/năm, cụ thể:

Tiền lãi tính từ ngày 01/11/2014 đến hết ngày 16/9/2020 tương ứng với số

tiền  $403.390.000 \text{ đồng} \times 70.5 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng} = 213.292.400 \text{ đồng}$ .

Tổng số gốc và lãi là: 616.682.400 đồng.

Yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Dự án B là dự án do Công ty A là chủ đầu tư được phê duyệt theo quyết định số 107/QĐ-SXD-PTN ngày 28/07/2009 về việc phê duyệt dự án B.

Ngày 27/07/2009 Công ty A ký Hợp đồng với Công ty CP L và giao dự án cho Công ty L triển khai thực hiện theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT với nguyên tắc: Công ty L 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 Công ty A để trả lãi cho Ngân hàng, điều này có nghĩa Công ty L khi bán căn hộ cho khách hàng phải thu tiền mua căn hộ của khách hàng và nộp về cho Công ty A.

Ngày 25/12/2009, Công ty L ký hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-11/HĐMB/2009/TĐT với ông Phạm Quyết C. Mã Căn hộ B3-11.10, diện tích tính tường  $68\text{m}^2$ , đơn giá  $13.335.000\text{đ}/\text{m}^2$ , tổng giá trị hợp đồng là 906.780.000đ (Chín trăm linh sáu triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng). Thời hạn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền ông Phạm Quyết C đã nộp cho Công ty L là 453.390.000đ (Bốn trăm năm mươi ba triệu, ba trăm chín mươi ngàn đồng).

Tháng 4/2013, nhận thấy Công ty L 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 L 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 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 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 L 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 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 với khách hàng, hóa đơn, chứng từ, các lần giao dịch chuyển nhượng ... để Công ty A đề nghị kiểm toán. Đến nay, Công ty L 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, ngày 02/5/2014 Công ty A đã ký kết biên bản thỏa thuận 3 bên số 10B-11/BBTT/584-Lilama-KH với ông Phạm Quyết C và Công ty L với nội dung “ông *Phạm Quyết C* đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số: 10B-11/HĐMB/2009/TĐT với Công ty L và nhận lại tiền đã nộp mua căn hộ”. Ông Phạm Quyết C cũng đồng ý ký biên bản thanh lý hợp đồng số : 10B-11/TĐT/BBTLHĐ vào ngày 26/4/2014 với Công ty L.

Sau đó Công ty A đã thanh toán cho ông Phạm Quyết C số tiền là: 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Số tiền còn phải thanh toán cho ông Phạm Quyết C là: 403.390.000đ (Bốn trăm linh ba triệu, ba trăm chín mươi ngàn đồng).

Quá trình thanh tra Công ty A, Công ty L 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 và Công ty A cùng chịu trách nhiệm khắc phục giải quyết quyền lợi cho người dân mua căn hộ dự án B. Công ty L 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 về việc thực hiện hợp tác 02 Dự Án B và Dự án C 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 quận 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 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 B tại quận Tân Phú và dự án C. Bị đơn là Công ty L và Công ty A. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có: Ngân hàng BIDV- CN Sở giao dịch II và Ngân hàng Sacombank-CN 11. 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 L 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 B 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, 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 Phạm Quyết C như sau:

Theo biên bản thỏa thuận 3 bên số 10B-11/BBTT/584-Lilama-KH giữa Công ty A, Công ty L và ông Phạm Quyết C thì Hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-11/HĐMB/2009/TĐT giữa Công ty L và ông Phạm Quyết C đã thanh lý.

Vụ án Công ty A khởi kiện Công ty L 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 ông Phạm Quyết C sau khi vụ án Công ty A kiện Công ty L 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: Số tiền còn lại theo biên bản thỏa thuận 3 bên số 10B-11/BBTT/584-Lilama-KH giữa Công ty A và Công ty L và ông Phạm Quyết C là 403.390.000đ (Bốn trăm linh ba triệu, ba trăm chín mươi ngàn đồng) vẫn thuộc sở hữu của ông Phạm Quyết C. Công ty L và Công ty A

cùng liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho ông Phạm Quyết C theo nội dung kết luận của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay Công ty cổ phần L do ông Nguyễn Bá T là người đại diện theo pháp luật trình bày :*

Ngày 24/7/2009 công ty L và Công ty A có ký hợp đồng ủy quyền với nội dung như sau: Công ty L được toàn quyền thay mặt và nhân danh Công ty A để thực hiện tổ chức bộ phận kinh doanh độc lập đối với dự án B. Nội dung văn bản ủy quyền thể hiện công ty L được quyền ký hợp đồng bán căn hộ tại dự án trên cho khách hàng. Đồng thời Công ty A cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với mọi hành vi của Công ty L nhân danh Công ty A để thực hiện công việc được ủy quyền. Do đó Công ty L được quyền tổ chức kinh doanh và thu tiền của khách hàng và phụ trách xây dựng dự án trên.

Ngày 27/7/2009 Công ty L và Công ty A tiếp tục ký hợp đồng hợp tác đầu tư - kinh doanh bất động sản. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ Công ty A là chủ đầu tư dự án, Công ty L là đơn vị hợp tác kinh doanh.

Ngày 25/12/2009 Công ty L và ông Phạm Quyết C có ký hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án B. Căn hộ có ký hiệu B3-11.10, diện tích tim tường 68m<sup>2</sup>, đơn giá 13.335.000đ/m<sup>2</sup>, tổng giá trị hợp đồng là 906.780.000đ (Chín trăm linh sáu triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng). Thời hạn giao nhà là tháng 9 năm 2011. Số tiền ông Phạm Quyết C đã nộp cho Công ty L là 453.390.000đ (Bốn trăm năm mươi ba triệu, ba trăm chín mươi ngàn đồng).

Ngày 30/5/2013 Công ty L và Công ty A đã ký biên bản bàn giao điều hành toàn bộ đối với dự án B.

Ngày 05/06/2013 Công ty L và Công ty A đã ký biên bản bàn giao toàn bộ hợp đồng mua bán căn hộ của dự án B. Trong đó có hợp đồng mua bán căn hộ đối với ông C. Công ty L bàn giao toàn bộ số tiền đã nhận của khách hàng từ việc ký hợp đồng bán căn hộ tại dự án trên cho công ty A và có ghi số tiền cụ thể đã nhận của từng khách hàng. Việc giao tiền được thể hiện trong biên bản bàn giao. Sau khi nhận bàn giao Công ty A chịu trách nhiệm xử lý đối với các hợp đồng mua bán căn hộ mà Công ty L đã nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Điều này cũng được thể hiện trong nội dung biên bản bàn giao. Dự án và tiền bán căn hộ Công ty A đã nhận, do đó nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng hay thanh toán lại tiền cho khách hàng đã mua căn hộ là thuộc trách nhiệm của Công ty A.

Ngày 26/4/2014 các bên ký biên bản thỏa thuận 3 bên số 10B-11/BBTT/584-Lilama-KH giữa Công ty A với Công ty L và ông Phạm Quyết C, ông C đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ và nhận lại tiền. Đồng thời cùng ngày, ông C và Công ty L đã ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ số 10B-11/HĐMB/2009/TĐT ngày 25/12/2009.

Biên bản thỏa thuận 03 bên thể hiện: Công ty A là người chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho ông C. Công ty A đã thanh toán cho ông C số tiền 50.000.000đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty A thanh toán số tiền còn thiếu là trách nhiệm của Công ty A đối với khách hàng. Công ty L không chịu trách nhiệm liên đới cùng Công ty A để thanh toán tiền cho ông C như phía Công ty A đề nghị.

Tại phiên tòa hôm nay:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty A (Do ông Trần Nam K 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.

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.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn công ty A có trách nhiệm thanh toán số tiền đã nhận 403.390.000 đồng cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật là 9%/năm, tính từ thời điểm thỏa thuận thanh toán tiền cho đến ngày Tòa xét xử. Căn cứ lời trình bày của các bên và chứng cứ thu thập được thể hiện giữa ông C với công ty L và Công ty A đã ký biên bản thỏa thuận ba bên. Ông C đồng ý nhận lại tiền, giữa ông C với Công ty L đã ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ đã ký trước đây (ngày 25/12/2009). Các bên thống nhất Công ty A chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho ông C nếu chậm thanh toán thì phải chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật. Thực tế Công ty A đã trả cho ông C được 50.000.000 đồng và ngừng thanh toán từ năm 2014 cho đến nay. Việc Công ty A yêu cầu Công ty L cùng liên đới chịu trách nhiệm để trả số tiền trên cho ông C là không có căn cứ để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **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 07/12/2015 và ngày 14/6/2019 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 nguyên đơn, 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 C yêu cầu Công ty A có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc còn thiếu và tiền lãi chậm trả cho ông. Do Hợp đồng mua bán căn hộ đã thanh lý từ năm 2014, nay ông C 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 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 Trần Nam K là người đại diện theo pháp luật) nhưng Công ty A vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn Công ty A theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét, nguyên đơn ông C yêu cầu Công ty A thanh toán tiền gốc 403.390.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả (Tính từ thời điểm thỏa thuận cho đến ngày Tòa xét xử là 70.5 tháng) với mức lãi suất là 9%/năm với số tiền là 213.292.400 đồng. Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho ông C. Công ty L không đồng ý liên đới cùng Công ty A trả tiền cho ông C.

Xét, Công ty A cho rằng đang khởi kiện Công ty L 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 ông C với Công ty A về số tiền phải thanh toán. Công ty A không cung cấp chứng cứ, chứng minh hai vụ án có liên quan đến nhau và pháp luật quy định bắt buộc phải chờ giải quyết vụ kiện của hai Công ty trước thì mới giải quyết vụ kiện giữa ông C với Công ty A. Công ty A đưa ra lý do này nhằm kéo dài thời gian thanh toán tiền cho ông C nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét, Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty L liên đới trả số tiền trên cho ông C.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ biên bản thỏa thuận ba bên ký ngày 26/4/2014, biên bản thanh lý hợp đồng ngày 26/4/2014 thể hiện: ông C không muốn tiến tục hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa ông với Công ty L ngày 25/12/2009. Ông C có nguyện vọng được nhận lại số tiền đã giao. Công ty A cam kết chịu trách nhiệm thanh toán lại cho ông C toàn bộ số tiền gốc đã nhận và tiền lãi chậm trả nếu thanh toán không đúng thỏa thuận. Thực tế công ty A cũng đã thanh toán cho ông C được 50.000.000 đồng và ngưng thanh toán từ năm 2014 cho đến nay. Mặt khác, tại kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh Tra

thành phố Hồ Chí Minh có nội dung 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 B. Do đó Công ty A có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền đã nhận nên không có căn cứ để buộc Công ty L liên đới thanh toán số tiền còn thiếu cho ông C. Căn cứ Điều 256, Điều 290, Điều 586 của Bộ luật dân sự năm 2005 yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Xét, ông C yêu cầu Công ty A trả cho ông số tiền lãi 9%/năm trên số tiền gốc 403.390.000 đồng cụ thể :

Tiền lãi tính từ ngày 01/11/2014 đến hết ngày 16/9/2020 tương ứng với số tiền 403.390.000 đồng  $\times 70.5$  tháng  $\times 0,75\%/tháng = 213.292.400$  đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ biên bản thỏa thuận ba bên ngày 26/4/2014, Công ty A cam kết sẽ thanh toán tiền cho ông C đúng như thỏa thuận, nếu chậm thanh toán thì 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 nợ quá hạn của liên ngân hàng: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam quy định mức lãi suất quá hạn là 12.375%/năm; Ngân hàng Công thương quy định mức lãi suất quá hạn 10%/năm; Ngân hàng Á Châu quy định mức lãi suất cho vay 9%/năm (quá hạn 9%/năm  $\times 150\%$ ) 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.

Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi mà Công ty A phải trả cho ông C là 616.682.400 đồng (Tiền gốc là 403.390.000 đồng và tiền lãi là 213.292.400 đồng).

[4] Về thời hạn thanh toán:

Xét, ông C yêu cầu trả số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty A cam kết thanh toán tiền cho ông C từ tháng từ tháng 7/2014 và hạn cuối tháng 11/2014 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự 2005 yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty A phải chịu tiền án phí trên số tiền phải trả là 616.682.400 đồng = 20.000.000 đồng + 4%(216.682.400 đồng) = 28.667.300 đồng.

Hoàn lại số tiền tạm nộp án phí cho ông C.

Vì các lẽ trên,



## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự ;
- Điều 256, Điều 290, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 ;
- Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015
- 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quyết C.

Buộc Công ty cổ phần A có trách nhiệm trả cho ông Phạm Quyết C số tiền 616.682.400 đồng (Sáu trăm mười sáu triệu sáu trăm tám mươi hai ngàn bốn trăm đồng), trong đó tiền gốc là 403.390.000 đồng và tiền lãi là 213.292.400 đồng.

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

Kể từ ngày 17/9/2020 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 28.667.300 đồng (Hai mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn ba trăm đồng) Công ty cổ phần A chịu.

Hoàn lại cho ông C số tiền 10.895.343 đồng (Mười triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn ba trăm bốn ba đồng) theo biên lai thu số 0001827 ngày 07/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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

### **3. 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 ;

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

- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

**Nguyễn Thị Hương**