

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 509/2022/DS-ST

Ngày: 17/10/2022

V/v tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thái Thục Hiền

2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 01/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 354/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 08 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 279/2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 09 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng M; địa chỉ: 377/81/3 đường L, Phường 11, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B; Trụ sở đăng ký: Căn hộ 1B, tầng 1, lô A, số 114 đường A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở làm việc: Số 2 đường 9A, khu dân cư T, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Minh T; địa chỉ: 213 lô C2 chung cư Phường B, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản khai, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng M trình bày như sau: Ngày 24/4/2018, bà và công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B ký kết hợp đồng C-10-05/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT

với nội dung công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B bán cho bà căn hộ số C10-05 thuộc chung cư An Sinh, Phường X, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 953.318.520 đồng, bà đã thanh toán cho công ty đợt 1 số tiền 286.004.000 đồng vào ngày 24/4/2018.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, công ty phải bàn giao căn hộ cho bà vào ngày 30/6/2018 nhưng đến nay công ty vẫn không bàn giao căn hộ. Tại phiên hòa giải ngày 26/7/2022 bà yêu cầu công ty trả cho bà số tiền gốc là 286.004.000 đồng, tiền phạt 30% giá trị số tiền đã thanh toán là 85.801.200 đồng, lãi phạt tính từ 31/12/2018 đến 26/7/2022 là 242.231.088 đồng (0,05%/ngày).

Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung, thay đổi yêu cầu như sau:

- Đưa công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 vào tham gia tố tụng với tư cách là đồng bị đơn vì công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 là chủ đầu tư dự án và giữa công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 với và công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B có ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư dự án.

- Yêu cầu công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B trả lại số tiền đã nhận là 286.004.000 đồng, tiền phạt 30% giá trị số tiền đã thanh toán là 85.801.200 đồng, lãi phạt tính từ 31/12/2018 đến 17/10/2022 là 195.483.734 đồng, tổng cộng là 567.288.934 đồng.

- Yêu cầu buộc công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 chịu trách nhiệm liên đới việc thi hành bản án.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong các khoản tiền, bị đơn phải thanh toán lãi của số tiền chậm trả với lãi suất 15%/năm.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Minh T trình bày: Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C10-05/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/4/2018 với bà Nguyễn Thị Hồng M. Công ty đã nhận số tiền bà M đã đưa là 286.004.000 đồng vào ngày 24/4/2018. Do khách quan nên chưa hoàn thành công trình, công ty chỉ đồng ý trả lại cho bà M số tiền đã nhận.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; đương sự chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Về phần nội dung vụ án đề nghị tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số C10-05/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/4/2018 vô hiệu và chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc công ty trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền đã nhận là 286.004.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 10%/năm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai. Do đối tượng tranh chấp là bất động sản tại Quận 8 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8,

Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự .

[2] Về tính hợp pháp của hợp đồng:

Theo nội dung hợp đồng số C-10-05/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/4/2018 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B bán cho bà Nguyễn Thị Hồng M căn hộ số C10-05 thuộc chung cư An Sinh, Phường X, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập thì được biết như sau: Dự án chung cư An Sinh tại Phường X, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Thành phố giao Công ty dịch vụ công ích Quận 8 làm chủ đầu tư. Trong quá trình thực hiện dự án, công ty dịch vụ công ích Quận 8 có làm văn bản đề xuất hợp tác với Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại- dịch vụ B để cùng thực hiện dự án nhưng Ủy ban nhân dân Thành phố không chấp nhận. Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B tự ý ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Sinh theo hình thức thương mại với người dân là không đúng quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử phạt vi phạm hành chính, buộc công ty thanh lý toàn bộ hợp đồng đã ký kết, trả lại tiền đã huy động.

Như vậy, hợp đồng số C-10-05/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/4/2018 ký kết giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B với bà Nguyễn Thị Hồng M đã vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu đưa công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 vào tham gia tố tụng với tư cách là đồng bị đơn; Hội đồng xét xử xét thấy: Công ty dịch vụ công ích Quận 8 hợp tác với công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại- dịch vụ B không được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp nhận nên các thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác vô hiệu; Hợp đồng số C-10-05/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/4/2018 ký kết giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B với bà Nguyễn Thị Hồng M không có điều khoản nào quy định về quyền và nghĩa vụ của công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8, công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 cũng không nhận tiền của bà Nguyễn Thị Hồng M, do đó, không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3.2] Nguyên đơn yêu cầu công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B trả lại số tiền đã nhận là 286.004.000 đồng, tiền phạt 30% giá trị số tiền đã thanh toán là 85.801.200 đồng, lãi phạt tính từ 31/12/2018 đến 17/10/2022 là 195.483.734 đồng, tổng cộng là 567.288.934 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên ghi trong hợp đồng kể từ thời điểm hợp đồng được ký kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B đã nhận của bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền 286.004.000 đồng nên phải trả lại cho bà M số tiền này ngay trong ngày nhận tiền là ngày 24/4/2018, nhưng đến nay vẫn chưa trả nên Công ty còn phải trả cho bà

M khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 10%/năm. Thời gian chậm trả tính từ ngày Công ty nhận tiền 24/4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/10/2022 là 4 năm 173 ngày nên số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là $(286.004.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 4) + (286.004.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 173/365) = 114.401.600 \text{ đồng} + 13.555.860 \text{ đồng} = 127.957.406 \text{ đồng}$. Như vậy, tổng cộng số tiền mà Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M là $286.004.000 \text{ đồng} + 127.957.406 \text{ đồng} = 413.961.406 \text{ đồng}$. Do hợp đồng vô hiệu làm các thỏa thuận trong hợp đồng về lãi phạt, tiền phạt cũng vô hiệu nên yêu cầu về lãi phạt, tiền phạt không được chấp nhận.

[3.3] Nguyên đơn yêu cầu buộc công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 chịu trách nhiệm liên đới việc thi hành bản án; Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này vì đã nhận định về quyền và nghĩa vụ tổ tụng của công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 tại mục [3.1].

[3.4] Nguyên đơn yêu cầu kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong các khoản tiền, bị đơn phải thanh toán lãi của số tiền chậm trả với lãi suất 15%/năm; Hội đồng xét xử xét thấy: Nghĩa vụ thi hành án về trả tiền đã quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự và Luật Thi hành án dân sự nên không chấp nhận yêu cầu này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 413.961.406 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.558.456 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền chênh lệch không được chấp nhận là $(567.288.934 \text{ đồng} - 413.961.406 \text{ đồng}) \times 5\% = 7.666.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 407, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Luật Phí và Lệ phí; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ số C-10-05/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/4/2018 ký kết giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B với bà Nguyễn Thị Hồng M là hợp đồng vô hiệu.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền 413.961.406 (bốn trăm mười ba triệu chín trăm sáu mươi một ngàn bốn trăm lẻ sáu) đồng. Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành, nếu bị đơn chậm trả tiền thì bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả

theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí Tòa án:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.558.456 đồng.

Bà Nguyễn Thị Hồng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.666.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.503.913 đồng theo biên lai thu số 0044834 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8; bà Nguyễn Thị Hồng M được hoàn trả lại 3.837.913 đồng.

3. 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.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Minh Hoàng

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN