

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

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

Bản án số: 510/2022/DS-ST

Ngày: 17/10/2022

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 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 Hoàng Thị Vân - 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 03/2021/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 355/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 08 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 280/2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 09 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng N; địa chỉ: XX/X Lê Đại Hành, 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 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở làm việc: Số 2 đường X, khu dân cư Y, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Minh T; địa chỉ: 213 lô X chung cư Phường 6, 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 N trình bày như sau: Ngày 20/8/2018, bà và công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B ký kết hợp đồng C-5-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT với nội dung công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B bán cho bà căn hộ số C-5-11

thuộc chung cư Z, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.057.092.300 đồng, bà đã thanh toán cho công ty đợt 1 số tiền 317.120.000 đồng vào ngày 20/8/2018.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, công ty dự kiến bàn giao căn hộ cho bà vào ngày 30/6/2018, có thể muộn hơn tối đa 6 tháng nhưng đến nay công ty vẫn không bàn giao căn hộ. Tại phiên tòa, bà 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 hủy hợp đồng mua bán căn hộ số C-5-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 20/8/2018 và buộc công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B trả lại số tiền đã nhận là 317.120.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/10/2022 là 4 năm 1 tháng 27 ngày với lãi suất 10%/năm là 131.792.345 đồng, tổng cộng là 448.912.354 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 và công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 không được phép chuyển nhượng dự án, thay đổi chủ đầu tư hoặc dưới các hình thức khác để triển khai dự án chung cư Z tại Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 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 TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C-5-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 20/8/2018 với bà Nguyễn Thị Hồng N. Công ty đã nhận số tiền bà N đã đưa là 317.120.000 đồng. Do khách quan nên chưa hoàn thành công trình. Nếu bà N yêu cầu hủy hợp đồng thì công ty đồng ý nhưng chỉ trả lại tiền đã nhận và tiền lãi theo lãi suất 8%/năm.

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 Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

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-5-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 20/8/2018 thì Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B bán cho bà Nguyễn Thị Hồng N căn hộ số C-5-11 thuộc chung cư Z, Phường 4, 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 Z tại Phường 4, 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 Z 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-5-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 20/8/2018 ký kết giữa Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B với bà Nguyễn Thị Hồng N đã vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 của 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-5-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 20/8/2018 ký kết giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B với bà Nguyễn Thị Hồng N 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 N, do đó, không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3.2] Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ số C-5-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 20/8/2018 và buộc công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất–thương mại–dịch vụ B trả lại số tiền đã nhận là 317.120.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/10/2022 là 4 năm 1 tháng 27 ngày với lãi suất 10%/năm là 131.792.345 đồng, tổng cộng là 448.912.354 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định tại Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự nên chấp nhận. Riêng số tiền lãi, xét thấy nguyên đơn tính chưa chính xác nên Hội đồng xét xử tính lại số tiền lãi là 131.800.284 đồng. Như vậy, tổng cộng số tiền Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N là 317.120.000 đồng + 131.800.284 đồng = 448.920.284 đồng.

[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 và công ty trách nhiệm

hữu hạn dịch vụ công ích Quận 8 không được phép chuyển nhượng dự án, thay đổi chủ đầu tư hoặc dưới các hình thức khác để triển khai dự án chung cư Z tại Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. 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 không liên quan vụ án này 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 không chấp nhận yêu cầu này vì việc thi hành án phải thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự và Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 448.989.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.956.800 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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-5-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 20/8/2018 ký kết giữa Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B với bà Nguyễn Thị Hồng N là hợp đồng vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền 448.920.284 (bốn trăm bốn mươi tám triệu chín trăm hai mươi ngàn hai trăm tám mươi bốn) 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 thi hành 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 TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.956.800 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.537.897 đồng theo biên lai thu số 0044835 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

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