

Bản án số: 252/2018/DSST  
Ngày: 17/4/2018  
V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

**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:* Bà Lê Thúy Hòa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thanh Tú Em

2. Bà Nguyễn Thị Kính

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thu Trang- 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:*** Ông Nguyễn Văn Ngon - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 284/2017/TLST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2018/QĐXX- ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2018/QĐST- DS ngày 06/3/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2018/QĐST- DS ngày 29/3/2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2018/QĐST- DS ngày 10/4/2018 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà CT, sinh năm 1976

Địa chỉ: Phòng A Văn phòng B, Số C đường T, phường B, Quận O, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số K đường L, Phường T, Quận R, Thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông VC (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2017)

(Có mặt)

## **2. Bị đơn:** Công ty CP AD

Địa chỉ: Số T đường N, Khu dân cư S, xã H, huyện C, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số H Đường B, Khu dân cư S, xã H, huyện C, Thành phố M.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông DGK (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2018).

(Có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 08/6/2016 và tại phiên toà nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là Ông VC trình bày:

Bà CT có ký hợp đồng số 26/HĐ.NPN ngày 01/02/2010, Phụ lục hợp đồng mua bán nhà ngày 09/7/2010 và Phụ lục hợp đồng mua bán nhà ngày 02/3/2011 với Công ty CP AD để mua căn hộ số A.206 lầu 2 chung cư căn hộ N tại địa chỉ Số H đường L, Phường H, Quận T, Thành phố M với giá 1.795.316.688 đồng. Trả tiền theo tiến độ thi công công trình. Tính đến tháng 4/2011 Bà CT đã trả 807.892.510 đồng nhưng đến tháng 05/2011 thì Bà CT thấy công ty ngưng không thi công mà vẫn gửi thông báo tiến độ xây dựng công trình vào ngày 21/6/2011 nên Bà CT chưa đóng tiền theo thông báo. Từ năm 2011 đến năm 2014 công ty không có thông báo gì cho Bà CT về việc tiếp tục thi công để Bà CT đóng tiền nhà, Bà CT đến công ty thì không được tiếp. Ngày 04/4/2016 Bà CT nhận được quyết định thu hồi căn hộ ghi ngày 23/12/2014 qua đường bưu điện của Công ty CP AD. Bà CT không đồng ý nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng số 26/HĐ.NPN ngày 01/02/2010 với Công ty CP AD và buộc Công ty CP AD phải trả toàn bộ số tiền mà Bà CT đã đóng theo hợp đồng tổng cộng là 807.892.510 đồng, Bà CT rút yêu cầu trả 290.841.303 đồng tiền lãi. Bà CT yêu cầu bị đơn trả một lần toàn bộ số tiền 807.892.510 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty CP AD có người đại diện theo ủy quyền Ông DGK trình bày:

Công ty AD thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng, cũng như số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty AD. Bà CT là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán trước, cụ thể là Bà CT chỉ mới thanh toán đến đợt thứ 3, thì không thanh toán tiếp tục các đợt tiếp theo như trong hợp đồng mà các bên đã ký kết. Công ty đã nhiều lần nhắc nhở Bà CT vẫn không thực hiện nghĩa vụ đóng tiền. Do Bà CT không thiện chí trong việc tiếp tục thanh toán các đợt tiếp theo dẫn đến việc công ty thiếu vốn phải ngưng thi công. Khi công ty tiếp tục thi công thì Bà CT vẫn không đóng tiền theo tiến độ. Công ty đã gửi thông báo đóng tiền cho Bà CT theo đường bưu điện về địa chỉ của Bà CT trong hợp đồng. Chính Ông K cũng có làm việc với Bà CT về việc đóng tiếp tiền theo hợp đồng và yêu cầu Bà CT đóng tiền lãi nhưng Bà CT không đồng ý nên công ty mới thu hồi căn hộ của Bà CT bán

cho người khác. Công ty AD đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà với Bà CT và trả cho Bà CT toàn bộ số tiền đã đóng là 807.892.510 đồng. Tuy nhiên, Công ty AD không đồng ý với yêu cầu trả tiền một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực của nguyên đơn. Bị đơn chỉ đồng ý trả tiền làm hai lần trong vòng 02 tháng tính từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân thủ pháp luật không vi phạm tố tụng. Về nội dung đề nghị 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 kiểm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội Đồng xét xử nhận định:

[1]. Về Tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà tại địa chỉ 125/20 Âu Dương Lân, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, bất động sản tọa lạc tại Quận 8. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8.

[2]. Về yêu cầu của đương sự:

Xét hợp đồng mua bán nhà giữa Bà CT và Công ty CP AD là có thật và phù hợp với quy định của pháp luật. Đây là dạng tài sản hình thành trong tương lai được phép giao dịch theo quy định tại Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Hai bên đã thỏa thuận giá cả, thời điểm thanh toán và bàn giao căn hộ.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 26/HĐ.NPN ngày 01/02/2010, Phụ lục hợp đồng ký ngày 09/7/2010 và ngày 02/3/2011 thì Bà CT có trách nhiệm thanh toán tiền nhà từng đợt tùy thuộc vào tiến độ thi công. Thời điểm Công ty CP AD giao nhà vào quý I/2012 có thể gia hạn đến quý II/2012. Thời gian giao chậm sẽ được tính lãi suất theo mức lãi suất quá hạn do Ngân hàng nhà nước Việt Nam qui định tại thời điểm thanh toán. Bà CT đóng tiền chậm thì phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm đóng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được cụ thể là Bà CT không đóng tiền theo tiến độ, bị đơn cũng không xây dựng nhà theo tiến độ cam kết.

Tại tòa hai bên đều đồng ý hủy hợp đồng số 26/HĐ.NPN ngày 01/02/2010, phụ lục hợp đồng mua bán nhà ngày 09/7/2010 và phụ lục hợp đồng mua bán nhà ngày 02/3/2011 giữa Bà CT với Công ty CP AD. Bà CT đồng ý nhận lại số tiền thực đóng là 807.892.510 đồng. Công ty CP AD đồng ý trả lại cho Bà CT toàn bộ số tiền do Bà CT đã đóng. Tuy nhiên hai bên không thống nhất được thời gian thanh toán tiền. Xét Bà CT đã đóng tiền cho Công ty CP AD từ nhiều năm, Công ty CP AD

cũng đã bán căn hộ cho người khác vì vậy buộc công ty phải trả ngay toàn bộ số tiền mua bán nhà cho Bà CT là hợp lý. Bà CT rút yêu cầu tính lãi nên chấp nhận việc rút yêu cầu tính lãi 290.841.303 đồng và đình chỉ yêu cầu tính lãi của Bà CT.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đúng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3] Về án phí:

Bà CT khởi kiện đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý ngày 24/6/2016 và chuyển cho Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết. Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Công ty CP AD phải chịu án phí dân sự sơ thẩm .

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 121, Điều 122, Điều 388, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Các Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà CT đối với bị đơn Công ty CP AD.

Hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 26/HĐ.NPN ngày 01/02/2010, phụ lục hợp đồng mua bán nhà ngày 09/7/2010 và phụ lục hợp đồng mua bán nhà ngày 02/3/2011 giữa Công ty CP AD với Bà CT.

Công ty CP AD có trách nhiệm trả cho Bà CT số tiền 807.892.510 (Tám trăm lẻ bảy triệu tám trăm chín mươi hai ngàn năm trăm mười) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu đòi 290.841.303 đồng tiền lãi.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty CP AD phải chịu án phí là 36.236.775 (Ba mươi sáu triệu hai trăm ba mươi sáu ngàn bảy trăm bảy mươi lăm) đồng.

Bà CT không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.481.007 ( Hai mươi hai triệu bốn trăm tám mươi một ngàn không trăm lẻ bảy) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0020152 ngày 16/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đúng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 Q8;
- THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ (...)

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

**Lê Thúy Hòa**