

Bản án số: 23/2024/DS-ST
Ngày: 15 – 3 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ

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

TOÀ 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 Xuân Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đỗ Trương Hồng Thảo.

2. Ông Đoàn Văn Rỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Phương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 233/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số D đường V, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Biện Minh M, sinh năm 1991. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số I Đường số C, Khu dân cư C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh.

(Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 03/10/2023 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH S1.

Địa chỉ: Căn hộ S Tầng A, Lô A, Số A đường A, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Minh T1**, sinh năm 1988. (xin vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: **Số B Lô C**, Chung cư **Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh**; địa chỉ liên lạc: **Số B Đường I, Khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

(Giấy uỷ quyền số 17/2023/GUQ-TB lập ngày 20/11/2023)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Công ty TNHH MTV D**.

Địa chỉ: **Số I đường P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1976. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: **Số I đường P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

(Giấy uỷ quyền số 898/GUQ-DVCI lập ngày 08/12/2023)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị S** có ông **Biện Minh M** và bà **Nguyễn Thị T** là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Ngày 24/5/2017, bà **Nguyễn Thị S** (bên mua) và **Công ty TNHH S1** (bên bán) ký kết Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh (tên thương mại: AsaLight) số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT với nội dung:

- Vị trí căn hộ: C-6-11 tại tầng 6 thuộc **Chung cư C tại Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- Diện tích căn hộ: 53,26m².

- Tổng giá bán căn hộ: 1.063.498.920 (một tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm chín mươi tám ngàn chín trăm hai mươi) đồng.

- Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.

- Thời hạn thanh toán: Theo tiến độ xây dựng quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Hợp đồng.

- Thời hạn bàn giao căn hộ: Quý II năm 2018 (có thể sớm hơn hoặc muộn hơn tối đa 06 tháng).

Thực hiện hợp đồng, bà **S** đã thanh toán cho **Công ty TNHH S1** tổng cộng số tiền 319.040.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng tiến độ của dự án **Chung cư C** bị chậm trễ, không đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Do đó, ngày 28/7/2018 và ngày 05/01/2019, giữa **Công ty TNHH S1** và đại diện cư dân dự án **Chung cư C** đã lập

Biên bản họp cư dân dự án AsaLight (được gửi đến toàn thể cư dân dự án) với nội dung thống nhất việc cam kết hỗ trợ đối với những khách hàng đồng hành với Công ty TNHH S1 sau ngày 31/12/2018 như sau:

- Công ty TNHH S1 hỗ trợ số tiền 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán trước đây nhưng không quá 30% trên tổng số tiền của hợp đồng.

- Thời gian tính tiền hỗ trợ từ ngày 01/01/2019 cho đến khi giao nhà. Thanh toán theo từng đợt 06 tháng/lần (thanh toán vào tháng 6 và tháng 12). Công ty TNHH S1 cam kết thời gian giao nhà không quá tháng 6 năm 2020.

Vì tin tưởng nên bà S chọn phương án đồng hành với Công ty TNHH S1. Nhưng đến thời điểm hiện tại, dù đã nhiều lần liên hệ, làm việc nhưng Công ty TNHH S1 vẫn chưa có nhà để giao và cũng chưa thanh toán tiền hỗ trợ cho bà S như đã cam kết.

Tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ thoả thuận:

“1. Trường hợp Bên Bán vi phạm hợp đồng:

a) Bên Bán sẽ chịu mức lãi phạt 0,05% (không phải không năm phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao căn hộ. Thời gian chậm bàn giao căn hộ được tính từ ngày thứ 16 (mười sáu) của ngày bàn giao thực tế (ngày bàn giao thực tế được quy định tại Điều 8 của Hợp đồng) với điều kiện việc bàn giao trễ căn hộ hoàn toàn do lỗi của Bên Bán. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào Ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán”.

Điều 8 của Hợp đồng thoả thuận ngày bàn giao thực tế là Quý II/2018, tức ngày 30/6/2018, nên ngày tính trễ hạn bắt đầu từ ngày 16/07/2018. Việc bàn giao căn hộ chậm trễ hoàn toàn do lỗi của Công ty TNHH S1.

Do đó, nay bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết buộc Công ty TNHH S1 thanh toán cho bà S các khoản tiền sau:

1. Tiền gốc Công ty TNHH S1 đã nhận theo hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT là 319.040.000 đồng;

2. Tiền lãi phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính từ ngày 16/7/2018 đến ngày ký đơn khởi kiện (ngày 03/10/2023) là: $0.05\% \times \text{số tiền đã thanh toán} \times \text{số ngày trễ hạn} = 0,05\% \times 319.040.000 \text{ đồng} \times 1.905 \text{ ngày} = 303.885.600 \text{ đồng}$.

3. Tiền Công ty TNHH S1 cam kết hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng tính từ năm 2019 đến năm 2023 (05 năm) là: $6\% \times 5 \text{ năm} \times 319.040.000 \text{ đồng} = 95.712.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bà S yêu cầu Công ty TNHH S1 thanh toán tạm tính đến ngày 03/10/2023 là 718.637.600 đồng. Đề nghị thanh toán một lần ngay sau khi

bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn xác định việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền đều thực hiện với bị đơn, không liên quan đến Công ty TNHH MTV D. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán, không yêu cầu bên nào khác cùng liên đới. Đề nghị Tòa án nhân dân Quận 8 không xem xét đến quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV D. Nếu bị đơn có yêu cầu đối với Công ty TNHH MTV D thì sẽ khởi kiện riêng bằng vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của hợp đồng là 303.885.600 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 8 xem xét và giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị S và Công ty TNHH S1;

- Buộc Công ty TNHH S1 phải thanh toán cho bà S các khoản tiền sau:

Tiền gốc Công ty TNHH S1 đã nhận của bà S theo Hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT là 319.040.000 đồng;

Tiền Công ty TNHH S1 cam kết hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền bà S đã thanh toán theo Biên bản họp cư dân ngày 27/8/2018, ngày 05/01/2019 và Văn bản số 01/TBKH-TB ngày 09/01/2019 của Công ty TNHH S1 về việc cam kết tiếp tục thực hiện xây dựng Dự án AsaLight tạm tính đến ngày ký đơn khởi kiện (ngày 03/10/2023) là: $6\% \times 5 \text{ năm} \times 319.040.000 \text{ đồng} = 95.712.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bà S yêu cầu Công ty TNHH S1 thanh toán tạm tính đến ngày ký đơn khởi kiện là 414.752.000 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Bị đơn Công ty TNHH S1 có ông Lê Minh T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH S1 xác nhận có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 với bà Nguyễn Thị S. Công ty TNHH S1 đã thu của bà S số tiền 319.040.000 đồng. Do khách quan nên Công ty chưa hoàn thành việc xây dựng công trình để bàn giao căn hộ cho khách hàng và Công ty cũng đang nỗ lực giải quyết để sớm đưa dự án được xây dựng trở lại. Công ty M1 khách hàng sẽ đồng hành với Công ty trong thời gian giải quyết tranh chấp.

Việc tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 chỉ liên quan giữa Công ty TNHH S1 và bà Nguyễn Thị S, không liên quan đến bất kỳ bên thứ ba nào khác. Do đó, trong trường hợp

khách hàng muốn thanh lý hợp đồng, Công ty đề nghị khách hàng đến Công ty để thực hiện các thủ tục có liên quan và thống nhất về phương án hoàn trả lại số tiền Công ty đã thu của khách hàng.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV D có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Thị S và Công ty TNHH S1 là tranh chấp giữa hai bên với nhau, không liên quan đến Công ty TNHH MTV D. Công ty TNHH MTV D không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Toà án nhân dân Quận 8 giải quyết theo quy định của pháp luật. Do không liên quan gì đến vụ án nên Công ty TNHH MTV D xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Toà án nhân dân Quận 8 giải quyết vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm,

- Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

+ Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao là 303.885.600 đồng;

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S, Bị đơn là Công ty TNHH S1, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV D đã cung cấp đầy đủ lời

khai cùng các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án và có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty TNHH S1 thanh toán tiền gốc, tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017, tiền cam kết hỗ trợ theo Biên bản họp cư dân AsaLight.

Đây là “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn là Công ty TNHH S1 có địa chỉ trụ sở tại Quận H, bất động sản tọa lạc tại Quận H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về sự hợp lệ của việc sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; quyền liên đới đối với người có nghĩa vụ:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 giữa bà S và Công ty TNHH S1; đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Công ty TNHH S1 thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao là 303.885.600 đồng.

Xét thấy, việc sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, được đưa ra trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ Bản sao Trích lục kết hôn số 433/TLKH-BS ngày 05/10/2023 của Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận H thể hiện bà Nguyễn Thị S và ông Huỳnh Dục A đăng ký kết hôn và được Ủy ban nhân dân Phường H1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận kết hôn số 093/2003 ngày 31/10/2003. Căn cứ Đơn trình bày ý kiến ghi ngày 04/12/2023 của ông Huỳnh Dục A cùng lời khai của bà Nguyễn Thị S thể hiện số tiền bà S dùng để thanh toán cho Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư cao tầng A số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 với Công ty TNHH S1 là tài sản riêng của bà S. Ông A không liên quan và không có ý kiến, yêu cầu gì. Căn cứ quy định tại

khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không đưa ông **Huỳnh Dục A** vào tham gia trong vụ án với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, không phát sinh quyền liên đới đối với bên có nghĩa vụ theo quy định tại Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

*Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 giữa bà **Nguyễn Thị S** và **Công ty TNHH S1** vô hiệu:*

Dự án **Chung cư A tại Phường D, Quận H** do **Công ty TNHH MTV D** làm chủ đầu tư được **Ủy ban nhân dân Thành phố H** giao đất theo Quyết định số 6609/QĐ-UBND ngày 30/12/2004 và Quyết định số 3123/QĐ-UBND ngày 16/7/2007.

Mặc dù giữa **Công ty TNHH MTV D** và **Công ty TNHH S1** có thỏa thuận ký kết Hợp đồng kinh tế về hợp tác đầu tư và kinh doanh số 21/2016/HĐHTĐT-KD ngày 13/5/2016 nhằm mục đích hợp tác đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư khu **Chung cư A, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**. Tuy nhiên, chủ trương hợp tác đầu tư này chưa được sự đồng ý của **Ủy ban nhân dân Thành phố H**. Đến thời điểm hiện tại, **Công ty TNHH S1** vẫn chưa phải chủ đầu tư của dự án.

Căn cứ nội dung Văn bản số 474/UBND-ĐT ngày 02/3/2020 của **Ủy ban nhân dân Quận H1** về việc tình hình thực hiện dự án **chung cư A tại Phường D, Quận H** thể hiện:

Mục tiêu đầu tư của dự án **Chung cư A** đã được **Ủy ban nhân dân Thành phố H**, **Sở Xây dựng Thành phố H** và **Ủy ban nhân dân Quận H1** xác định là phục vụ tái định cư cho chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà ở trên và ven kênh rạch trên địa bàn **Quận H**.

Ủy ban nhân dân Quận H1 không có cơ sở trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét việc hợp tác đầu tư của **Công ty TNHH MTV D** và **Công ty TNHH S1**. Việc **Công ty TNHH S1** tự ý ký hợp đồng mua bán căn hộ **Chung cư A** để huy động vốn khi chưa phải là chủ đầu tư dự án là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, việc kinh doanh căn hộ với mục đích thương mại của **Công ty TNHH S1** là sai so với mục tiêu của dự án là nhà ở xã hội và tái định cư.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 286/QĐ-XPVPHC ngày 17/01/2019 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đối với **Công ty TNHH S1**.

Tại Văn bản số 887/UBND-ĐT ngày 01/4/2019 và Biên bản làm việc số 15/BB-UBND ngày 15/6/2019, **Ủy ban nhân dân Quận H1** đã yêu cầu **Công ty**

TNHH S1 khẩn trương thực hiện thanh lý hợp đồng và hoàn trả toàn bộ số tiền cho các hộ dân, đồng thời tiếp xúc các trường hợp chưa thanh lý hợp đồng để công khai với người dân về pháp lý hiện nay của dự án, nêu rõ mục tiêu của dự án là tạo quỹ nhà ở để phục vụ tái định cư cho chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà trên và ven kênh rạch trên địa bàn **Quận H** và phương án giải quyết, báo cáo cụ thể chi tiết kết quả thực hiện hoàn trả tiền cho các hộ dân về **Ủy ban nhân dân Quận H1**.

Căn cứ các văn bản, biên bản làm việc giữa **Công ty TNHH S1** và **Công ty TNHH MTV D** thể hiện: **Công ty TNHH S1** thừa nhận việc tự ý ký hợp đồng mua bán căn hộ **Chung cư A** để huy động vốn khi chưa phải là chủ đầu tư dự án là không đúng quy định pháp luật đồng thời cam kết nhanh chóng hoàn tất việc chi trả toàn bộ số tiền đã nhận cho các hộ dân.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở khẳng định **Công ty TNHH S1** không phải chủ đầu tư Dự án **Chung cư A tại Phường D, Quận H**. Việc **Công ty TNHH S1** tự ý ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và thu tiền của bà **Nguyễn Thị S** đã vi phạm điều cấm của luật quy định tại:

Khoản 1 Điều 54 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 về Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai:

“1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.”

Khoản 8 Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014 về Các hành vi bị nghiêm cấm:

“8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.”

Do đó, Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số C-6-11/HĐMB/ANSINH- ngày 24/5/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo giữa bà **Nguyễn Thị S** và **Công ty TNHH S1** vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo giữa bà **Nguyễn Thị S** và **Công ty TNHH S1** vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Bị đơn **Công ty TNHH S1** có nghĩa vụ hoàn trả cho Nguyên đơn

bà Nguyễn Thị S số tiền đã thu theo hợp đồng là 319.040.000 đồng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ là 303.885.600 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu buộc Bị đơn Công ty TNHH S1 thanh toán số tiền cam kết hỗ trợ cho khách hàng là 6%/năm trên số tiền đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng, tạm tính từ năm 2019 đến năm 2024 là 95.712.000 đồng.

Xét Biên bản họp cư dân dự án AsaLight ngày 28/7/2018, Biên bản họp cư dân AsaLight ngày 05/01/2019 giữa Công ty TNHH S1, đại diện cư dân dự án AsaLight, Công ty TNHH MTV D đã xác định chủ trương chung xử lý cho các cư dân dự án AsaLight đồng hành với Công ty TNHH S1 sau ngày 31/12/2018 như sau: Công ty TNHH S1 cam kết hỗ trợ 6%/năm trên tổng số tiền đã thanh toán trước đây nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng. Thời gian hỗ trợ thanh toán bắt đầu từ ngày 01/01/2019 cho đến khi giao nhà, thanh toán từng đợt 06 tháng/lần (thanh toán vào tháng 6 và tháng 12), Công ty TNHH S1 cam kết thời gian giao nhà không quá tháng 6 năm 2020.

- Về thành phần trực tiếp tham gia làm việc, thoả thuận và ký tên, đóng dấu trong hai biên bản có đại diện chủ đầu tư là ông Phạm Thanh Đ - Sáng lập Công ty TNHH S1, ông Nguyễn Văn T2 - Giám đốc Công ty TNHH S1 (ghi chức danh theo biên bản) và những người mua căn hộ trong dự án Chung cư A. Riêng Biên bản họp cư dân AsaLight ngày 05/01/2019 có thêm sự tham gia của ông Nguyễn Văn L – Giám đốc Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng thuộc Công ty TNHH MTV D. Các biên bản này được lập sau khi ký Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo. Xét thấy, các chủ trương, nội dung cam kết đã thống nhất tại hai biên bản trên do Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH S1 trực tiếp làm việc với đại diện cư dân dự án, thoả thuận, thống nhất, ký xác nhận và sử dụng con dấu của công ty để đóng dấu.

- Việc gửi Biên bản họp cho khách hàng đã ký hợp đồng mua căn hộ Chung cư cao tầng A: Nội dung cả hai biên bản thể hiện mỗi biên bản đều được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau, chủ đầu tư giữ 01 bản, cư dân giữ 03 bản, có giá trị đối với toàn bộ cư dân bao gồm những cư dân không trực tiếp

tham gia hợp và không trực tiếp ký tên. Mỗi biên bản sẽ được gửi đến toàn thể quý cư dân Dự án AsaLight theo các hình thức: email, chuyển phát nhanh qua bưu điện hoặc cư dân tự lấy tại Công ty TNHH S1.

Bà Nguyễn Thị S sau khi nhận được 02 biên bản hợp nêu trên đã chọn phương án tiếp tục đồng hành với Công ty TNHH S1, tin vào những cam kết của công ty với khách hàng mua căn hộ. Nên sau đó, ngày 15/11/2019, Công ty TNHH S1 xác nhận và đã lập Danh sách khách hàng chưa thanh lý (tiếp tục đồng hành) dự án A trong đó có bà Nguyễn Thị S với thông tin: Mã căn hộ: C-6-11; Giá trị hợp đồng (có VAT): 1.063.498.920 đồng; Số tiền đã thu: 319.040.000 đồng.

Ngày 09/01/2019, Công ty TNHH S1 gửi Văn bản số 01/TBKH-TB về việc cam kết tiếp tục thực hiện xây dựng Dự án AsaLight gửi đến toàn thể khách hàng tiếp tục đồng hành cùng Dự án AsaLight với nội dung cam kết sẽ hỗ trợ số tiền là 6%/năm trên tổng số tiền khách hàng đã đóng theo hợp đồng (tổng số tiền hỗ trợ tối đa 30% giá trị hợp đồng).

Nhận thấy, chủ thể tham gia trực tiếp làm việc, thoả thuận, ký kết tại Biên bản hợp cư dân dự án AsaLight ngày 28/7/2018, Biên bản hợp cư dân AsaLight ngày 05/01/2019 là Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH S1 và cư dân mua căn hộ dự án Chung cư C, Phường D, Quận H. Đây là văn bản thoả thuận riêng giữa các bên, không liên quan đến Hợp đồng mua bán Chung cư cao tầng An Sinh số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017, các chủ thể tham gia ký kết có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty TNHH S1 thanh toán số tiền hỗ trợ theo cam kết 6%/năm trên tổng số tiền bà S đã thanh toán nhưng không quá 30% trên tổng số tiền hợp đồng tính từ năm 2019 đến năm 2024 là: $6\% \times 5 \text{ năm} \times 319.040.000 \text{ đồng} = 95.712.000 \text{ đồng}$ là có cơ sở nên chấp nhận.

Tổng cộng số tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận là: 414.752.000 (bốn trăm mười bốn triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn) đồng.

[3.3] Các đương sự đều xác định việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chỉ liên quan giữa bà Nguyễn Thị S và Công ty TNHH S1, không yêu cầu xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV D và bên thứ ba nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn. Nếu có tranh chấp giữa Công ty TNHH

S1 và Công ty TNHH MTV D, các bên được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3.4] Về phương thức thanh toán: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền 414.752.000 đồng một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng do khách quan nên bị đơn chưa hoàn thành việc xây dựng công trình để bàn giao căn hộ cho khách hàng, bị đơn đang nỗ lực giải quyết để sớm đưa dự án được xây dựng trở lại, trường hợp khách hàng muốn thanh lý hợp đồng đề nghị đến Công ty để thực hiện các thủ tục có liên quan và thống nhất về phương án hoàn trả lại số tiền đã thu của khách hàng. Nhận thấy, Hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 vô hiệu như đã phân tích ở trên, ý kiến trình bày của bị đơn không phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở để xem xét, chấp nhận.

[3.6] Đối với lãi suất thi hành án: Do Hợp đồng mua bán căn hộ số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo giữa bà Nguyễn Thị S và Công ty TNHH S1 vô hiệu nên giữa hai bên được xem là không thỏa thuận về lãi. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì đây được xác định là nghĩa vụ thi hành án bị động (khoản tiền phải trả cho người thi hành án) nên thời gian bắt đầu tính lãi là kể từ ngày bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu thi hành án và lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Công ty TNHH S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu được chấp nhận và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 123; khoản 1, khoản 2 Điều 131; Điều 275; Điều 289; Điều 407; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ vào khoản 8 Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Luật Phí và lệ phí năm 2015; 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;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014),

Tuyên xử vắng mặt đối với Nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị S**, Bị đơn là **Công ty TNHH S1** và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Công ty TNHH MTV D**.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị S**.

Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ **Chung cư C** (tên thương mại: AsaLight) số C-6-11/HĐMB/ANSINH-ASALIGHT ngày 24/5/2017 và phụ lục hợp đồng kèm theo ký kết giữa bà **Nguyễn Thị S** và **Công ty TNHH S1** vô hiệu.

Buộc **Công ty TNHH S1** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Nguyễn Thị S** tổng cộng số tiền là 414.752.000 (bốn trăm mười bốn triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn) đồng. Trong đó, số tiền **Công ty TNHH S1** đã nhận của bà **Nguyễn Thị S** là 319.040.000 đồng, số tiền **Công ty TNHH S1** cam kết hỗ trợ là 95.712.000 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là tiền lãi phạt do chậm bàn giao là 303.885.600 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH S1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.590.080 (hai mươi triệu năm trăm chín mươi ngàn không trăm tám mươi) đồng. Tổng cộng là 20.890.080 (hai mươi triệu tám trăm chín mươi ngàn không trăm tám mươi) đồng.

H lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.952.484 (hai mươi một triệu chín trăm năm mươi hai ngàn bốn trăm tám mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0036287 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S, Công ty TNHH S1 và Công ty TNHH MTV D có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 8, TP.HCM;
- Đường sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Thắng