

**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: 350/2020/DS-ST

Ngày: 16 -9-2020

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 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 : Ông Nguyễn Hồng Dân– *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 104/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 436/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 594/2020/QĐST-DS ngày 31/8/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Đông T– sinh năm 1981;

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn T – sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: KP3, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền số: 00000144 ngày 03/02/2020.

Bị đơn: Công ty Cổ phần A

Địa chỉ: đường số X khu dân cư và căn hộ cao tầng, 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 Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Lê Đông T do ông Huỳnh Tấn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/12/2009 bà Lê Đông T ký hợp đồng mua bán căn hộ với công ty cổ L. Căn hộ giao dịch có ký hiệu là A3-6.5 Block A thuộc dự án B, có diện tích 72m². Giá mua bán căn hộ là 885.600.000đồng. Đơn giá 12.300.000đồng/m². Phương thức thanh toán thành 10 đợt. Mỗi đợt là 10% trên giá mua bán, riêng đợt đầu tiên là 20% trên giá trị mua bán căn hộ. Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9/2011. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã nộp tiền 04 đợt cho công ty L với số tiền 442.800.000đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng. Đến thời hạn bàn giao nhà, Công ty L vẫn chưa hoàn thành nhà để giao.

Ngày 30/5/2013 Công ty L đã bàn giao toàn bộ dự án trên cho Công ty cổ phần A.

Ngày 19/11/2013 Công ty A có thông báo số 594/2013/TB-TĐT gửi đến cho khách hàng mua căn hộ tại dự án B với phương thức: Nếu khách hàng đồng ý nhận lại tiền và hai bên tiến hành ký thanh lý hợp đồng hoặc tiếp tục thực hiện hiện hợp đồng mua bán căn hộ và sẽ bàn giao nhà trong tương lai. Bà T có văn bản gửi cho công ty A yêu cầu chọn phương án được nhận lại số tiền đã nộp và thanh lý hợp đồng nhưng vẫn chưa được giải quyết. Nên các hộ dân mua căn hộ ở dự án trên đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty A và Công ty L vẫn chưa giải quyết xong, mặc dù đã có kết luận thanh tra.

Ngày 21/11/2013 bà T có nộp đơn đề nghị thanh lý hợp đồng gửi cho Công ty A và yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền đã nhận trong thời hạn 06 tháng. Đến nay Công ty A vẫn chưa thực hiện.

Do đó bà T khởi kiện yêu cầu Công ty A phải trả lại số tiền đã nhận là 442.800.000đồng, không yêu cầu tính lãi và hủy hợp đồng mua bán căn hộ hai bên đã ký. Yêu cầu Công ty A 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:

Ngày 27/7/2009 Công ty A ký hợp đồng với Công ty L và giao dự án cho công ty này triển khai thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT với nguyên tắc :

Công ty L được thay mặt Công ty A 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 sau 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 với bà Lê Đông T theo hợp đồng số 5A-6/HĐMB/2009. Mã căn hộ A36-6.5 thuộc tầng 5 căn hộ số 6, BlockA, diện tích 72m² đơn giá 12.300.000đồng/m², tổng giá trị hợp đồng là 885.600.000 đồng. Bà T đã thanh toán cho Công ty L là 442.800.000đồng, tương ứng với 50% giá trị hợp đồng.

Tháng 4/2013 Công ty L trực tiếp điều hành, quản lý thực hiện dự án bộc lộ nhiều hạn chế về năng lực, không rõ ràng về thu chi tài chính, khả năng không đáp ứng nhu cầu về hoàn thiện dự án. Từ đó dẫn đến các vấn đề phát sinh về pháp lý. Công ty L tạm ngưng thi công dự án kéo dài gây ảnh hưởng đến việc hợp tác. Do vậy Công ty A chính thức đề nghị Công ty L bàn giao 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 cho khách hàng.

Ngày 30/5/2013 Công ty L và Công ty A ký biên bản bàn giao điều hành nguyên hiện trạng dự án.

Công ty A đã nhiều lần làm việc với Công ty L và yêu cầu cung cấp hồ sơ liên quan đến đầu tư xây dựng dự án cụ thể: Hợp đồng thi công, các hóa đơn chứng từ thầu, hồ sơ quyết toán, nghiệm thu công trình...

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 Công ty A nhận hiện trạng dự án từ Công ty L. Ngày 19/11/2013 Công ty A đã gửi thông báo 594 cho khách hàng mua dự án B với hai phương án như sau:

Khách hàng muốn thanh lý hợp đồng và nhận lại số tiền đã nộp cho Công ty L.

Khách hàng muốn tiếp tục nhận nhà thì phải ký lại hợp đồng với Công ty A, thời hạn dự kiến vào quý 4 năm 2014.

Công ty A không nhận được ý kiến phản hồi nào của bà T.

Từ những căn cứ nêu Trên công ty A có ý kiến như sau:

Thời hạn theo hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà T và Công ty L, thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng là đã hết. Do đó đề nghị Tòa án không xem xét đến tính phạt lãi do chậm giao nhà theo quy định của hợp đồng.

Về việc bàn giao căn hộ, do tình hình tài chính của công ty khó khăn các khoản vay nợ của ngân hàng đều chuyển thành nợ quá hạn và không có khả năng thanh toán. Ngân hàng không cho công ty A vay tiếp nên không thể hoàn thành dự án để bàn giao nhà cho khách hàng.

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 giải quyết vụ án của bà T sau khi vụ án Công ty A khởi kiện Công ty L được đưa ra xét xử có Bản án mới đảm bảo khách quan và minh bạch.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Công ty A thanh toán số tiền đã giao. Công ty A đề nghị Tòa án buộc Công ty L cùng liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà T theo 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 :

Công ty L và Công ty A có ký hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009 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 với dự án B. Công ty L được quyền ký hợp đồng bán căn hộ cho khách hàng.

Ngày 27/7/2009 Công ty L và Công ty A tiếp tục ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án. Nội dung hợp đồng xác định rõ Công ty A là chủ đầu tư dự án, Công ty L là đơn vị hợp tác kinh doanh.

Nội dung hợp đồng ủy quyền thể hiện Công ty A chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về mọi hành vi do Công ty L thực hiện việc nhân danh Công ty A để thực hiện công việc được ủy quyền.

Công ty A đã ủy quyền cho Công ty L được tổ chức kinh doanh và thu tiền của khách hàng và phụ trách xây dựng.

Ngày 25/12/2009 Công ty L có ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà Lê Đông T. Căn hộ có ký hiệu là A3-6.5 Block A thuộc dự án B, quận Tân Phú. Giá mua bán căn hộ là 885.600.000đồng. Đơn giá 12.300.000đồng/m². Căn hộ có diện tích là 72m². Phương thức thanh toán 10 đợt. Mỗi đợt là 10% trên giá mua bán. Thời hạn bàn giao nhà là tháng 9/2011. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã nộp tiền cho Công ty L với số tiền 442.800.000đồng tương ứng với 04 đợt. Hiện tại công trình mới xong phần thô thì Công ty L đã bàn giao toàn bộ dự án cho Công ty A tiếp quản và quản lý để tiếp tục hoàn thiện công trình.

Ngày 30/5/2013 Công ty L đã ký bàn giao toàn bộ dự án B trong đó có căn hộ đã bán cho bà Lê Đông T. Công ty L cũng đã bàn giao toàn bộ số tiền nhận được của khách hàng cho Công ty A, việc bàn giao tiền có lập biên bản. Sau khi nhận bàn giao Công ty A chịu trách nhiệm xử lý đối với các khách hàng đã mua căn hộ dự án trên.

Việc Công ty A khởi kiện Công ty L tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp là vụ án hoàn toàn độc lập không liên quan gì đến những khách hàng mua căn hộ tại dự án B. Công ty L đã cung cấp đầy đủ hồ sơ khách hàng và chứng từ kèm theo cho Công ty A như đã trình bày. Công ty L chỉ là người thực hiện công việc được ủy quyền, những ý kiến mà Công ty A nêu ra là không có cơ sở nhằm kéo dài thời gian thanh toán tiền cho khách hàng mua căn hộ tại dự án trên.

Tại kết luận thanh tra của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có nội dung nào chỉ định Công ty L và Công ty A liên đới chịu trách nhiệm thanh toán tiền mua nhà cho các khách hàng mua căn hộ tại dự án B.

Do đó việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ hay thanh toán lại tiền cho bà T thuộc nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty A. Công ty L không chịu trách nhiệm gì đối với khách hàng mua căn hộ tại dự án B.

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 tại phiên tòa hôm nay. Do đó Tòa án 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 và hợp đồng mua bán căn hộ, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ . Do bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Thời hạn tố tụng: Thời gian chuẩn bị xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

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.

Về nội dung vụ án : Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty A có trách nhiệm thanh toán số tiền đã nhận 442.800.000đồng ; Hủy hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa bà T và Công ty L ngày 25/12/2009.

Căn cứ lời trình bày của các bên và chứng cứ thu thập được thể hiện Công ty L và Công ty A có ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty L được quyền ký bán căn hộ cho khách hàng. Ngày 30/5/2013 Công ty L và Công ty A đã thống nhất bàn giao lại toàn bộ dự án, hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng, số tiền mà Công ty L đã nhận của khách hàng mua nhà, bàn giao toàn bộ cho Công ty A chịu trách nhiệm. Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với khách hàng đã mua nhà tại dự án B. Công ty A yêu cầu chờ giải quyết xong vụ kiện giữa Công ty A với Công ty L, sau đó mới tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ với bà T để đảm bảo tính khách quan là không có căn cứ để xem xét. Căn cứ các điều 14, 22, 25, 26 Luật Kinh doanh bất động sản ; Điều 454, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Đông T

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.

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:

Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng mua bán căn hộ”. Do bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo qui định tại khoản 3 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 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, công ty A yêu cầu Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện về hợp đồng mua bán căn hộ đã hết.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ hợp đồng mua bán căn hộ số 5A-6/HĐMB/2009/TĐT ngày 25/12/2009 ký giữa Công ty L và bà T, thời hạn bàn giao nhà tháng 9/2011. Năm 2013 Công ty L bàn giao dự án cho Công ty A và thực tế đến nay Công ty A vẫn chưa xây dựng hoàn thiện nhà để bàn giao cho bà T. Mặt khác, Công ty A thừa nhận hiện tại không thể tiếp tục hoàn thiện dự án để bàn giao nhà cho khách hàng. Căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005, Hợp đồng mua bán căn hộ vẫn còn hiệu lực, nên lời trình bày của Công ty A không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét, Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án này sau khi vụ án tranh chấp giữa công ty A với Công ty L được giải quyết thì mới đảm bảo tính khách quan minh bạch.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty A 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 bà T 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 không có căn cứ phải chờ giải quyết vụ kiện của hai công ty trước thì mới giải quyết vụ kiện giữa bà T với Công ty A. Công ty A đưa ra lý do này nhằm kéo dài thời gian thanh toán tiền cho bà T nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét, nguyên đơn bà T yêu cầu công ty A thanh toán số tiền 442.800.000đồng; Hủy hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa bà T với Công ty L. Công ty A yêu cầu Tòa án buộc công ty L liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho bà T. Công ty L không đồng ý liên đới cùng Công ty A trả tiền lại cho bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty L thực hiện việc giao dịch ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà T theo hợp đồng ủy quyền ký giữa Công ty L với Công ty A. Công ty L thực hiện giao dịch này nhân danh Công ty A. Căn cứ biên bản bàn giao điều hành dự án B; Biên bản bàn giao hợp đồng và bàn giao tiền ký ngày 05/06/2013 giữa Công ty L và công ty A. Nội dung của hai biên bản trên thể hiện Công ty A tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Tại mục nội dung mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty A chịu trách nhiệm khi xử lý hợp đồng với khách hàng và chịu trách nhiệm pháp lý nếu xảy ra tranh chấp. Danh sách khách hàng mà Công ty L tiến hành bàn giao cho công ty A có tên bà T. Công ty L bàn giao số tiền cụ thể của từng hợp đồng mua bán, trong đó có số tiền của bà T. Do đó Công ty A phải thực hiện quyền và nghĩa vụ

của bên ủy quyền sau khi nhận bàn giao từ bên được ủy quyền, nên không đủ căn cứ để buộc Công ty L cùng Công ty A liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cho bà T. Mặt khác nội dung kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh Tra Thành phố Hồ Chí Minh 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 căn cứ Điều 290, Điều 425, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà T về việc buộc Công ty A phải chịu trách nhiệm trả lại số tiền 442.800.000đồng.

Xét bà T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án B ký ngày 25/12/2009 giữa bà và Công ty L.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ hợp đồng mua bán căn hộ hai bên thỏa thuận thời gian bàn giao nhà vào tháng 9/2011, thực tế bà T chưa nhận được nhà. Năm 2013 dự án trên do Công ty A đã nhận bàn giao từ Công ty L nhưng đến nay Công ty A vẫn chưa thực hiện bàn giao nhà cho bà T. Điều này thể hiện bên bán vi phạm nghĩa vụ giao nhà theo nội dung cam kết trong hợp đồng mua bán. Công ty A thừa nhận hiện tại dự án chưa hoàn chỉnh, nên chưa xác định thời gian cụ thể để bàn giao căn hộ. Do đó bà T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ và nhận lại tiền. Căn cứ Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 ; Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 yêu cầu này của bà T là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về thời hạn thanh toán:

Xét, bà Thảo yêu cầu công ty A trả số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà T đã đóng tiền mua căn hộ cho Công ty L từ năm 2009 và cam kết giao nhà vào tháng 9/2011. Năm 2013 Công ty L đã bàn giao toàn bộ dự án cho Công ty A trực tiếp quản lý để hoàn thiện công trình và chịu trách nhiệm với khách hàng mua căn hộ nhưng thực tế đến nay bà T chưa được nhận nhà. Bà T đã gửi thông báo cho Công ty A yêu cầu được thanh lý hợp đồng và nhận lại tiền nhưng vẫn chưa được giải quyết. Công ty A chậm thanh toán tiền là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự 2005, bà T yêu cầu nhận ngay số tiền đã giao là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà T được chấp nhận nên bị đơn Công ty A phải chịu tiền án phí trên số tiền phải trả là 442.800.000đồng = 20.000.000đồng + 4%(42.800.000đồng) = 21.712.000đồng.

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Điều 290, Điều 425, Điều 454, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 ;
- Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015
- Điều 14, Điều 25, Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 ;
- 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 bà Lê Đông T.

Buộc Công ty cổ phần A có trách nhiệm trả cho bà Lê Đông T số tiền 442.800.000đồng(Bốn trăm bốn mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng).

Hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 5A-6/HĐMB/2009/TĐT ngày 25/12/2009 giữa bà Lê Đông T và công ty cổ phần L thuộc dự án B.

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

Kể từ ngày 17/9/2020 Công ty cổ phần 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: 21.712.000 đồng (Hai mươi một triệu bảy trăm mười hai ngàn đồng) Công ty cổ phần A phải chịu.

Hoàn lại cho bà Lê Đông T số tiền tạm ứng án phí là 10.856.000đồng (Mười triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu số 0020643 ngày 03/3/2020 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 thoả 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 ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Hương