

Tranh chấp hợp đồng hứa mua hứa bán: Tòa nào thụ lý?



Cùng một vụ việc, khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh (TP.HCM) nhưng thẩm phán này thụ lý, còn thẩm phán khác từ chối.

Năm 2007, khách hàng ký hợp đồng “hứa mua hứa bán” căn hộ với Công ty TNHH Tân Hoàng Thân (đường Lê Hồng Phong nối dài, P.12, Q.10, TP.HCM), chủ đầu tư dự án chung cư Royal (đường Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q.Bình Thạnh). Theo hợp đồng, chủ đầu tư sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng vào năm 2008. Nếu chậm bàn giao, chủ đầu tư phải trả lãi 1,2%/tháng trên tổng số tiền khách hàng đã thanh toán cho chủ đầu tư.

Tuy nhiên đến thời điểm cam kết, chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao căn hộ. Những tháng gần đây, nhiều khách hàng cũng không nhận được tiền lãi hằng tháng trên số tiền đã nộp như chủ đầu tư đã hứa. Trong khi một số khách hàng đã thanh toán đến 70-80% giá trị hợp đồng.

Tháng 6-2010, mười khách hàng đã khởi kiện chủ đầu tư ra TAND Q.Bình Thạnh, yêu cầu giải quyết hai vấn đề: một là buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng bàn giao căn hộ như đã ký kết, hai là buộc chủ đầu tư phải trả tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ.

Trong khi bảy khách hàng đã được thẩm phán thụ lý hồ sơ, chờ ngày xét xử thì ba trường hợp khởi kiện do thẩm phán Nguyễn Hữu Thơ thụ lý lại được đề nghị chuyển sang TAND Q.10 (là quận mà Công ty Tân Hoàng Thân có trụ sở) giải quyết theo thẩm quyền. Theo thẩm phán Thơ, đây là vụ kiện “tranh chấp về tiền lãi phạt hằng tháng theo hợp đồng hứa mua, hứa bán căn hộ Royal và tiếp tục thực hiện hợp đồng (hai bên chưa ký kết hợp đồng mua bán căn hộ)” nên vụ kiện không thuộc thẩm quyền TAND Q.Bình Thạnh.

Ba khách hàng trên đã khiếu nại lên chánh án TAND Q.Bình Thạnh. Trong quyết định giải quyết khiếu nại, chánh án TAND Q.Bình Thạnh vẫn giữ nguyên quyết định chuyển hồ sơ vụ án sang TAND Q.10 như ban đầu. Đầu tháng 12-2010, ba khách hàng đã khiếu nại đến TAND TP.HCM. Theo những khách hàng này, trước khi khởi kiện ra TAND Q.Bình Thạnh, họ đã tham khảo thủ tục tại TAND Q.10 và được hướng dẫn phải kiện tại nơi có dự án chung cư, tức tại TAND Q.Bình Thạnh.

Trao đổi với *Tuổi Trẻ* ngày 16-12-2010, ông Phạm Doãn Hiếu - chánh án TAND Q.Bình Thạnh - cho rằng do đây là hợp đồng “hứa mua hứa bán”, chưa phải hợp đồng chính thức mua bán căn hộ nên quan điểm giữa các thẩm phán có khác nhau. Ngay bản thân ông cũng cảm thấy băn khoăn về việc này. Ông Hiếu nói thẩm phán Thơ đã yêu cầu ba khách hàng bổ sung một số nội dung liên quan và các khách hàng đã thực hiện xong nên không chuyển vụ việc sang TAND Q.10 nữa. Tuy nhiên, cho đến nay ba khách hàng liên quan đến vụ việc trên cho biết họ vẫn chưa nhận được bất cứ yêu cầu bổ sung hồ sơ nào từ TAND Q.Bình Thạnh.

Theo luật sư Nguyễn Văn Trường (Đoàn luật sư TP.HCM), việc thụ lý của TAND Q.Bình Thạnh là đúng thẩm quyền, được quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự là: “Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết những tranh chấp về bất động sản”. Luật sư Trường cho rằng hợp đồng “hứa mua hứa bán” về nội dung không khác so với hợp đồng chính thức, thể hiện giao kết mua bán căn hộ giữa hai bên, chỉ khác nhau ở tiến độ thực hiện dự án (một trường hợp là dự án đang triển khai và một trường hợp là dự án đã hoàn tất).

Theo ***Tuổi trẻ online***