

Bản án số: 499/2020/DS-ST
Ngày: 24/12/2020
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 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nhã.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Năm.
2. Bà Nguyễn Thị Kính.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung - 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 Phan Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 12 năm 2020 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: 189/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 299/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 204/2020/QĐST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Bà Đào Thị Thu H

Địa chỉ: C46 Lô C Tầng 5 Chung cư BT, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Lưu P; Địa chỉ: 158 ĐBP, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019.

Bị đơn: Công ty TNHH TH mại và xây dựng VHP; Trụ sở: 312-314 TTV, Phường MB, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M; Địa chỉ: 539 TTV, Phường MH, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Đào Thị Thu H có ông Mai Lưu P làm đại diện trình bày:

Bà Đào Thị Thu H với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP (gọi tắt là Công ty VHP) có ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ như sau:

1/Hợp đồng số 59N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/12/2011; Loại căn hộ: B2C-LB, tầng 16; Diện tích căn hộ: 82,44 m²; Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà H là vào quý I năm 2015. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.804.611.600 đồng. Kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 17/12/2011; 02/PLHĐ – VHP ngày 17/12/2011; 03/PLHĐ – VHP ngày 17/12/2011; 04/PLHĐ – VHP ngày 17/12/2011. Sau khi ký kết hợp đồng bà H đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP số tiền là 1.624.150.440 đồng theo Phiếu thu số: PT 10 ngày 17/12/2011.

2/ Hợp đồng số 30M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/12/2011; Loại căn hộ: C2A-LA, tầng 11; Diện tích căn hộ: 49,91 m²; Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà H là vào quý I năm 2015. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 992.344.650 đồng. Kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 23/12/2011; 02/PLHĐ – VHP ngày 23/12/2011; 03/PLHĐ – VHP ngày 23/12/2011; 04/PLHĐ – VHP ngày 23/12/2011. Sau khi ký kết hợp đồng bà H đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP số tiền là 893.110.185 đồng theo Phiếu thu số: PT 15 ngày 23/12/2011

3/Hợp đồng số 31M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/12/2011; Loại căn hộ: B3-LA, tầng 5; Diện tích căn hộ: 83,09 m²; Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà H là vào quý I năm 2015. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.622.332.250 đồng. Kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 23/12/2011; 02/PLHĐ – VHP ngày 23/12/2011; 03/PLHĐ – VHP ngày 23/12/2011; 04/PLHĐ – VHP ngày 23/12/2011. Sau khi ký kết hợp đồng bà H đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP số tiền là 1.460.099.025 đồng theo Phiếu thu số: PT 16 ngày 23/12/2011

Đến nay đã quá thời hạn giao căn hộ nhưng Công ty VHP vẫn không giao căn hộ cho bà H.

Nay nguyên đơn yêu cầu Công ty VHP trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đóng cho Công ty để mua căn hộ là 3.977.359.650 đồng và yêu cầu tính lãi suất chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm từ ngày 01/01/2015 đến ngày Tòa án xét xử. Thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

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 tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tổ tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật tổ tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ do bị đơn có trụ sở tại Quận 8. Nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005 quy định về mua bán, cho thuê nhà ở tH mại như sau: “...*Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng...*”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng “...*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản...*”

Theo điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định đối với trường hợp huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như sau: “... *chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở sau khi đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở...*”

Xét thời điểm ký kết hợp đồng, bà H và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 17/12/2011 và ngày 23/12/2011: Phía Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây dựng xong phần móng; thể hiện tại nội dung Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở xây dựng về việc kiểm tra, đề xuất xử lý đối với dự án căn hộ cao cấp VHP. Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty VHP là chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn là vi phạm.

Xét thủ tục ký kết Hợp đồng giữa bà H và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP không qua sàn giao dịch Bất Động Sản là vi phạm quy định về huy động vốn trong đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Như vậy Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006; khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010; mà ký kết hợp đồng mua bán căn hộ để huy động vốn từ tiền ứng trước của bà H là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà H và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo các Hợp đồng số 59N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/12/2011; Hợp đồng số 30M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/12/2011 và Hợp đồng số 31M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/12/2011 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng bị vô hiệu dẫn đến các phụ lục hợp đồng kèm theo cũng chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Xét Phiếu thu số: PT 10 ngày 17/12/2011; PT 15 ngày 23/12/2011 và PT 16 ngày 23/12/2011 của Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP lập thể hiện nội dung bà H đã nộp cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP tổng số tiền là 3.977.359.650 đồng.

Giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà H và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP vô hiệu 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 vậy, Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận 3.977.359.650 đồng là phù hợp quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP có lỗi nên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn với yêu cầu bồi thường theo mức lãi suất chậm trả 10%/năm từ ngày 01/01/2015 đến ngày Tòa án xét xử là phù hợp qui định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể như sau, từ ngày 01/01/2015 đến ngày 24/12/2020 là 5 năm 5 tháng 15 ngày, số tiền là:

$3.977.359.650 \text{ đồng} \times 10\% \times 5 \text{ năm } 11 \text{ tháng } 23 \text{ ngày} = 2.378.682.035 \text{ đồng}.$

[6] Công ty TNHH TH Mại – Xây dựng Vạn Hưng phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền thanh toán cho bà H; Bà H không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 và Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 22 của Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006;

Căn cứ vào điểm đ khoản 3 Điều 9 và khoản 5 Điều 60 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 18 của Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xác định Hợp đồng số 59N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/12/2011; Hợp đồng số 30M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/12/2011 và Hợp đồng số 31M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/12/2011 mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa bà Đào Thị Thu H và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng kèm theo các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói trên.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị Thu H, buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP hoàn trả cho bà Đào Thị Thu H số tiền đã nhận là 3.977.359.650 đồng (Ba tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm năm mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.378.682.035 đồng (Hai tỷ ba trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm tám mươi hai ngàn không trăm ba mươi lăm đồng). Tổng cộng là 6.356.041.685 đồng (Sáu tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu không trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm tám mươi lăm đồng) 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

3. Về án phí:

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 114.356.041 đồng (Một trăm mười bốn triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn không trăm bốn mươi một đồng).

Bà Đào Thị Thu H không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.242.000 đồng (Năm mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0019345 ngày 02/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

4. Trường hợp bản án 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.

5. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Tuấn Nhã