

Bản án số: 237 / 2020 /DS-ST

Ngày : 12 - 8 - 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: Bà Trần Thị Thu Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bảo Hồng

2. Bà Đặng Thị Huê

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Hồng Đào – 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.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 22/2020/TLST- DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2020/QĐST-DS ngày 16/7/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956

Địa chỉ: đường P, phường M, Quận M1, TP. H;

Tạm trú: đường H, phường B, quận T, TP. HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1981; Địa chỉ: đường P, phường M, Quận M1, TP. H. (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/8/2018 tại Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V

Địa chỉ: đường V, phường M, quận T, TP. H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962;

Địa chỉ: đường V, phường M, quận T, TP. H.

(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 01 năm 2020, biên bản hòa giải ngày 07/4/2020 và ngày 17/6/2020 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L – có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Thanh T trình bày:

Vào ngày 12/06/2012, bà Nguyễn Thị L có kí Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V (sau đây gọi là Công ty V) để mua 01 căn hộ tại B3-LA, tầng 10 với diện tích 83.09m² thuộc Chung cư cao cấp V, tại địa chỉ: đường B, Phường N, Quận T, Tp.Hồ Chí Minh, với giá trị mua bán đã bao gồm thuế VAT là: 1.690.881.500 đồng (Một tỷ sáu trăm chín mươi triệu tám trăm tám mươi một ngàn năm trăm đồng) theo Hợp đồng số: 58P/2012/HĐMBCH-VHP.

Tiếp đến ngày 09/08/2012 bà Nguyễn Thị L lại kí Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V để mua thêm 01 căn hộ tại B2A-LA, tầng 9 với diện tích 83.19m² cũng thuộc Chung cư Cao cấp V, tại địa chỉ: đường B, Phường N, Quận T, Tp.Hồ Chí Minh, với giá trị mua bán đã bao gồm thuế VAT là: 1.724.944.650 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi đồng), theo Hợp đồng số: 89L/2012/HĐMBCH-VHP.

Sau khi kí Hợp đồng mua bán 02 căn hộ nói trên của Công ty V, bà Nguyễn Thị L đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng theo Hợp đồng đã kí, bà Nguyễn Thị L đã thanh toán tiền cho Công ty V cụ thể như sau:

-Thanh toán số tiền 507.264.450 đồng theo phiếu thu số: PT05 ngày 12/06/2012.

-Thanh toán số tiền 1.099.072.975 đồng theo phiếu thu số: PT04 ngày 12/09/2012.

-Thanh toán số tiền 517.483.395 đồng theo phiếu thu số: PT01 ngày 09/08/2012.

-Thanh toán số tiền 1.121.214.023 đồng theo phiếu thu số: PT01 ngày 09/11/2012.

Như vậy, tổng số tiền bà Nguyễn Thị L đã thanh toán cho Công ty V là: 3.245.034.843 đồng (Ba tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu không trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm bốn mươi ba đồng).

Tuy nhiên phía Công ty V đã không thực hiện nghĩa vụ bàn giao 02 căn hộ nêu trên cho bà Nguyễn Thị L, mặc dù bà Lang đã nhiều lần yêu cầu bàn giao nhưng chỉ nhận được những thông báo hứa hẹn. Sau đó bà Nguyễn Thị L được biết Công ty V hoàn toàn không tiếp tục thực hiện dự án, chậm trễ tiến độ và thậm chí đã ngừng thi công dự án nên bà đã khởi kiện đến Tòa án.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết:

Yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán trước là 3.245.034.843 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V có đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn M vắng mặt nên Tòa án không thu được lời khai cũng như không hòa giải được.

Tòa án đã tổng đạt niêm yết Thông báo thụ lý, Giấy triệu tập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L - có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V trả lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị L yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V trả cho nguyên đơn số tiền là 3.245.034.843 đồng. Sau khi ký kết Hợp đồng, phía nguyên đơn đã thanh toán trên 70% giá trị hợp đồng, phía bị đơn bán căn hộ nhưng phần móng chưa xây dựng xong và cũng không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm pháp luật. Hợp đồng mua bán căn hộ trên là vô hiệu, lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V. Xét, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L thì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ tọa lạc tại Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không đến để tham dự phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về các yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán trước để mua hai căn hộ là 3.245.034.843 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Xét, 02 Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Thị L với Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V thực chất là hình thức huy động vốn của Công ty V bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại thời điểm bà Lang và Công ty V ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại số X đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây 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 V. Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty V là chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn là vi phạm khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở. Tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005 quy định về mua bán, cho thuê nhà ở thương 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. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng*”.

Tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006 quy định nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng như sau: “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản*”. Tại 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...*”. Công ty V khi ký kết hợp đồng mua bán với bà Nguyễn Thị L không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006 và 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.

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V là chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở chung cư cao cấp V tọa lạc tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện về huy động vốn theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006 và khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 mà ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai để huy động vốn từ tiền đóng trước của bà Nguyễn Thị L là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, căn cứ các

Điều 122, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xác định 02 Hợp đồng: Hợp đồng số 58P/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 12/06/2012; Hợp đồng số 89L/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/08/2012 giữa bà Nguyễn Thị L với Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V là vô hiệu.

Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V hoàn toàn biết rõ chưa đủ điều kiện để giao dịch nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với bà Nguyễn Thị L, lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V. Bà Nguyễn Thị L không yêu cầu lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V trả lại toàn bộ số tiền đã đóng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ các phiếu thu của Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V có chữ ký của người lập phiếu, người nộp tiền, thủ quỹ, tổng giám đốc và có dấu của Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V có cơ sở xác nhận bà Nguyễn Thị L đã nộp cho Công ty V 04 lần với số tiền như sau:

- + Ngày 12/06/2012 bà Lang nộp số tiền 507.264.450 đồng (theo phiếu thu số PT05);
- + Ngày 12/09/2012 bà Lang nộp số tiền 1.099.072.975 đồng (theo phiếu thu số PT04);
- + Ngày 09/08/2012 bà Lang nộp số tiền 517.483.395 đồng (theo phiếu thu số PT01);
- + Ngày 09/11/2012 bà Lang đã nộp số tiền 1.121.214.023 đồng (theo phiếu thu số PT01).

Như vậy bà Nguyễn Thị L đã đóng cho Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V ở 02 hợp đồng trên số tiền tổng cộng là 3.245.034.843 đồng (Ba tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm ba mươi bốn nghìn, tám trăm bốn mươi ba đồng). Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 3.245.034.843 đồng (Ba tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu không trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm bốn mươi ba đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án tính từ thời điểm có đơn yêu cầu Thi hành án của bên được thi hành án.

[4] Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, Điều 27 của 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:

+ Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

+ Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 410, Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005;

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

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

- Căn cứ vào Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006;

- Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Điều 9, 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 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L:

Xác định 02 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cao cấp V tại địa chỉ 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị L với Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V là vô hiệu. Cụ thể các hợp đồng:

- Hợp đồng số 58P/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 12/06/2012;

- Hợp đồng số 89L/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/08/2012.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 3.245.034.843 đồng (Ba tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm ba mươi bốn nghìn, tám trăm bốn mươi ba đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại - xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 96.900.697 (Chín mươi sáu triệu chín trăm nghìn sáu trăm chín mươi bảy) đồng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.450.000 (Bốn mươi tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0012839 ngày 06/01/2020 của Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền

3. Các đương sự có quyền 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 đương sự 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 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 TPHCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THA Dân sự Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Thu Hiệp