

Bản án số: 256/2020/DS-ST
Ngày: 19/8/2020
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 Doãn Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lại Thị Đắc

2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- 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: Ông Phan Xuân Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 8 năm 2020 và ngày 19 tháng 8 năm 2020, 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: 309/2016/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2016 về “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2020/QĐST-DS ngày 17/7/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 41/5/16 SVH, Phường C, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty VHP**

Địa chỉ trụ sở: 312-314 TTV, Phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962, chức danh: Giám đốc;
Địa chỉ: 539 TTV, Phường M, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hoàng Quốc V, sinh năm 1983 là đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số 29.12/2016/GUQ/VHP-LTHN ngày 29/12/2016) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Lương Hồng Xuân Th, sinh năm 1996

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1968 (Văn bản ủy quyền số 03495 ngày 07/5/2020) (có mặt)

2/ Anh Lương Đức H, sinh ngày 13/3/2003 – có đại diện theo pháp luật là Bà Lê Thị Hồng N (mẹ ruột) (có mặt)

Cùng địa chỉ: 41/5/16 SVH, Phường C, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1965

Địa chỉ: 86/35/27 TQĐ, Phường Đ, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trí Th, sinh năm 1975 (Văn bản ủy quyền số 014151 ngày 01/10/2019) (vắng mặt)

4/ Bà Lê Ngọc Th, sinh năm 1957

Địa chỉ: 262/4 LVS, Phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trí Th, sinh năm 1975 (Văn bản ủy quyền số 013316 ngày 17/9/2019)(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 05 tháng 9 năm 2016 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - Bà Lê Thị Hồng N trình bày: Bà và Công ty VHP (sau đây viết tắt là Công ty VHP) do ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật có ký hợp đồng để mua bán 03 căn hộ theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013 có nội dung: Công ty VHP bán cho Bà Lê Thị Hồng N căn hộ A4-LB, tầng 18, diện tích 113.05m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ số 339 BS, Phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá là 2.899.958.600 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Cùng ngày 05/12/2013, hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng kèm theo. Bà N đã thanh toán số tiền là 2.754.960.670 đồng tương đương 95% giá trị căn hộ theo phiếu thu số PT02 ngày 05/12/2013.

- Ngày 11/12/2013 bà N có lập Hợp đồng thỏa thuận và cam kết lập bằng giấy tay để chuyển nhượng căn hộ B2C-LB, tầng 16, diện tích 82.44m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP với bà Lê Ngọc Th (là người mua nhà ở theo hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 27/10/2012 với công ty VHP), giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Bà N đã giao đủ số tiền 900.000.000 đồng cho bà Th. Việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ trên giữa bà Th và bà N được sự xác nhận của công ty VHP. Do đó, ngày 11/12/2013 Công ty VHP và Bà Lê Thị Hồng N đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ 28P/2012/HĐMBCH-VHP có nội dung: Công ty VHP bán cho bà N căn hộ B2C-LB, tầng 16, diện tích 82.44m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ số 339 BS, Phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá là 1.804.611.600 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Cùng ngày 11/12/2013,

hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng kèm theo. Công ty xác nhận bà N đã thanh toán số tiền là 1.714.381.020 đồng tương đương 95% giá trị căn hộ theo phiếu thu số PT06 ngày 11/12/2013.

- Ngày 16/12/2013 bà N có lập Hợp đồng thỏa thuận và cam kết lập bằng giấy tay để chuyển nhượng căn hộ B3-LA, tầng 12, diện tích 83.09m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP với bà Nguyễn Thị Kim L (là người mua nhà ở theo hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 24/11/2011 với công ty VHP), giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Bà N đã giao đủ số tiền 900.000.000 đồng cho bà L. Việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ trên giữa bà L và bà N được sự xác nhận của công ty VHP. Do đó, ngày 16/12/2013 Công ty VHP và Bà Lê Thị Hồng N đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày có nội dung: Công ty VHP bán cho bà N căn hộ B3-LA, tầng 12, diện tích 83.09m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ số 339 BS, Phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá là 1.718.301.200 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Cùng ngày 16/12/2013, hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng kèm theo. Công ty xác nhận bà N đã thanh toán số tiền là 1.546.471.080 đồng tương đương 95% giá trị căn hộ theo phiếu thu số PT12 ngày 16/12/2013.

Theo các hợp đồng trên Công ty VHP sẽ giao cho bà N 03 căn hộ trên vào quý IV năm 2014 (theo Điều 8.1 của các hợp đồng). Tuy nhiên, đến nay Công ty VHP vẫn chưa tiến hành bàn giao 03 căn hộ cho bà N.

Việc mua bán căn hộ giữa hai bên đều thông qua sàn giao dịch bất động sản VHP.

Số tiền dùng để mua các căn hộ trên là tài chung của bà và chồng bà (là ông Lương Minh H).

Nay, bà N yêu cầu chấm dứt 03 hợp đồng số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013; Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013; Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 ký giữa Bà Lê Thị Hồng N với Công ty VHP. Yêu cầu Công ty VHP phải hoàn lại số tiền đã thanh toán là 4.554.960.670 đồng và trả lãi trên tổng số tiền đã thanh toán của 02 Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013; Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước là 9%/năm từ ngày nộp tiền đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm. Không yêu cầu trả lãi đối với số tiền đã thanh toán của Hợp đồng số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên Tòa hôm nay bị đơn Công ty VHP (do ông Hoàng Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày):*

Công ty VHP thừa nhận giữa công ty và Bà Lê Thị Hồng N có ký 03 Hợp đồng mua bán căn hộ số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013; Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013; Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 về việc mua căn hộ của Công ty VHP. Công ty xác nhận quá trình mua bán 02 căn hộ B2C-LB, tầng 16, diện tích 82.44m² thuộc Dự án Chung cư VHP theo hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và căn hộ B3-

LA, tầng 12, diện tích 83.09m² thuộc Dự án Chung cư VHP theo hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 đúng như trình bày của bà N. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền từ bà N thì bà L và bà Th chỉ chuyển cho Công ty VHP 50% số tiền bà N đã trả. Do đó, Công ty VHP yêu cầu Tòa án buộc bà L và bà Th phải có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền cho bà N như yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với căn hộ số A4-LB, tầng 18, diện tích 113.05m² thuộc Dự án Chung cư VHP được Công ty VHP bán cho bà N theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013 thì thực tế bà N nhận chuyển nhượng từ ông Võ Minh Th chứ không mua trực tiếp từ công ty và ông Th không chuyển số tiền đã nhận từ bà N cho Công ty nên Công ty không đồng ý trả lại số tiền bà N đã đóng cho hợp đồng này. Đề nghị Tòa đưa ông Th vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để ông Th có trách nhiệm trả tiền cho bà N.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên Tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Lương Hồng Xuân Th, Lương Đức H (do Bà Lê Thị Hồng N là đại diện) trình bày: Số tiền dùng để mua bán các căn hộ của Công ty VHP là tài sản chung của bà N và ông H (cha mẹ của chị Th và anh H) nên chị Th, anh H thống nhất với ý kiến của nguyên đơn yêu cầu Công ty VHP hoàn lại số tiền bà N đã đóng và trả tiền lãi cho bà N và các con của ông Hùng.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L (do ông Huỳnh Trí Th làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Bà L là người đã mua căn hộ B3 – LA tầng 12 thuộc chung cư VHP theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 26M/2011/HĐMBCH-VHP với Công ty VHP ký ngày 24/11/2011; đã thanh toán số tiền là 1.546.471.080 đồng (tương đương 95% giá trị căn hộ). Ngày 16/12/2013 bà L và Bà Lê Thị Hồng N có lập Hợp đồng thỏa thuận và cam kết với nội dung chuyển nhượng lại căn hộ B3 – LA tầng 12 thuộc chung cư VHP; giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng. Bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng theo hợp đồng từ bà N. Cùng ngày, Công ty VHP có Giấy xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ trên giữa bà N và bà L; xác nhận công ty VHP sẽ chấm dứt giao dịch với bà Nguyễn Thị Kim L và trực tiếp giao dịch với Bà Lê Thị Hồng N. Do vụ việc chuyển nhượng căn hộ trên giữa bà Nguyễn Thị Kim L và Bà Lê Thị Hồng N đã hoàn thành, các bên không còn nghĩa vụ gì trong giao dịch này. Bà L không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị Tòa giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật. Bà có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc; phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; phiên tòa xét xử vụ án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc Th (do ông Huỳnh Trí Th làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Bà Th là người đã mua căn hộ B2C-LB, tầng 16, diện tích 82.44m² thuộc chung cư VHP theo Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ 28P/2012/HĐMBCH-VHP với Công ty VHP ký ngày 27/10/2012; đã thanh toán số tiền là 1.714.381.020 đồng (tương đương 95% giá trị căn hộ). Ngày 11/12/2013 bà Th và Bà Lê Thị Hồng N có lập Hợp

đồng thỏa thuận và cam kết với nội dung chuyển nhượng lại căn hộ B2C-LB, tầng 16 thuộc chung cư VHP; giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng. Bà Th đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng từ bà N. Ngày 11/12/2013 Công ty VHP có Giấy xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ trên giữa bà N và bà Th; xác nhận công ty VHP sẽ chấm dứt giao dịch với bà Nguyễn Thị Kim L và trực tiếp giao dịch với Bà Lê Thị Hồng N. Do vụ việc chuyển nhượng căn hộ trên giữa bà Lê Ngọc Th và Bà Lê Thị Hồng N đã hoàn thành, các bên không còn nghĩa vụ gì trong giao dịch này. Bà Th không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị Tòa giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật. Bà có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc; phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa,

Bà N xác định yêu cầu khởi kiện: Chấm dứt 03 Hợp đồng mua bán căn hộ số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013; Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013; Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 ký giữa Công ty TNHH Thương mại Xây dựng VHP và Bà Lê Thị Hồng N. Yêu cầu Công ty VHP phải hoàn lại số tiền đã thanh toán là 4.554.960.670 đồng và trả lãi trên tổng số tiền đã thanh toán của 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước là 9%/năm từ ngày nộp tiền đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm. Không yêu cầu trả lãi đối với số tiền đã thanh toán của Hợp đồng số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013.

Ông Việt đại diện ủy quyền bị đơn trình bày: Công ty Vạn Hưng chỉ đồng ý thanh toán tiền đã đóng và tiền lãi của hai hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và hợp đồng số HĐ 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 như yêu cầu của bà N khi bà L và bà Th có trách liên đới cùng công ty VHP thanh toán cho bà N. Công ty VHP không đồng ý thanh toán cho bà N số tiền đã đóng cho hợp đồng mua bán căn hộ số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013, đề nghị Hội đồng xét xử đưa ông Võ Minh Th vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để ông Th có trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn.

Đại diện của chị Th và anh H là bà N thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và yêu cầu Công ty VHP trả lại số tiền mà bà N và ông H đã thanh toán cho các hợp đồng mua bán căn hộ đã ký với Công ty VHP.

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

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ. Do bị đơn có trụ sở tại Quận 8 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8.

Về thời hạn tố tụng: Thẩm phán vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

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 khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nộp cho 03 Hợp đồng mua bán căn hộ là 4.554.960.670 đồng và lãi phát sinh trên số tiền đã nộp cho hai hợp đồng số HĐ 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và hợp đồng số HĐ 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 theo quy định pháp luật. Căn cứ 03 Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa nguyên đơn và bị đơn, các phiếu thu, chứng cứ thu thập và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa. Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều 14, 16, 17, 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006, Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Lê Thị Hồng N khởi kiện Công ty VHP yêu cầu chấm dứt 03 Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết, yêu cầu Công ty VHP phải trả lại số tiền đã nhận và tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nhận, xác định đây là vụ án dân sự về “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”; bị đơn có trụ sở tại Quận 8, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ông Lương Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã chết vào ngày 19/10/2016. Những người thừa kế tài sản của ông H gồm có: Cha ruột Lương Văn M (chết năm 2008), mẹ ruột Lý Thị Y (chết năm 2015), vợ là Bà Lê Thị Hồng N (sinh năm 1968), con ruột Lương Hồng Xuân Th (sinh năm 1996) và Lương Đức H (sinh năm 2003). Vì cha mẹ ông H đã chết trước ông H nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H trong vụ án là vợ, con của ông Hùng. Do vợ ông H (Bà Lê Thị Hồng N) là nguyên đơn trong vụ nên Tòa án đưa các con của ông H là Lương Hồng Xuân Th, Lương Đức H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu của đại diện bị đơn đề nghị đưa bà Nguyễn Thị Kim L, bà Lê Ngọc Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Căn cứ vào Hợp đồng thỏa thuận và cam kết ký ngày 11/12/2013 ký giữa bà Lê Ngọc Th và Bà Lê Thị Hồng N; Hợp đồng thỏa thuận và cam kết ký ngày 16/12/2013 ký giữa bà Nguyễn Thị Kim L và Bà Lê Thị Hồng N, Tòa án nhận thấy bà L, bà Th có liên quan

trong quá trình mua bán căn hộ giữa bà N với Công ty VHP. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án chấp nhận đưa bà Nguyễn Thị Kim L, bà Lê Ngọc Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Xét, tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn đề nghị đưa ông Võ Minh Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ông Võ Minh Th có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời nguyên đơn trình bày không biết ông Th là ai, không có bất cứ giao dịch dân sự nào với ông Th. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không đưa ông Võ Minh Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L, bà Lê Ngọc Th (cùng có đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Trí Th) có Đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bà L, bà Th;

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét, việc bà N yêu cầu chấm dứt 03 Hợp đồng mua bán căn hộ số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013; Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013; Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 về việc mua căn hộ của Công ty VHP. Yêu cầu Công ty VHP phải hoàn trả số tiền 4.554.960.670 đồng và trả lãi trên tổng số tiền đã thanh toán của 02 Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 từ ngày nộp tiền đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ 03 Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP (địa chỉ số 339 BS, Phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh) ký giữa Công ty VHP (bên bán) với Bà Lê Thị Hồng N (bên mua): Hợp đồng số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013 (căn hộ A4-LB, tầng 18, diện tích 113.05m², giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 2.899.958.600 đồng); Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 (căn hộ B2C-LB, tầng 16, diện tích 82.44m², giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.804.611.600 đồng) và Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 (căn hộ B3-LA, tầng 12, diện tích 83.09m², giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.718.301.200 đồng) xác định giao dịch mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa hai bên là có thật, huy động vốn từ tiền ứng trước của người mua nhà.

Căn cứ vào Hợp đồng thỏa thuận và cam kết ngày 11/12/2013 ký giữa bà Lê Ngọc Th và Bà Lê Thị Hồng N; Hợp đồng thỏa thuận và cam kết ngày 16/12/2013 ký giữa bà Nguyễn Kim Long và Bà Lê Thị Hồng N; Giấy xác nhận ngày 11/12/2013 và Giấy xác nhận ngày 16/12/2013 và sự thừa nhận của đại diện theo ủy quyền của bị

đơn có cơ sở xác định bà N đã thanh toán tiền mua bán căn hộ cho 02 Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013, tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng.

Căn cứ vào Phiếu thu số PT 02 ngày 05/12/2013 (người nộp: Lê Thị Hồng N; lý do nộp: Thu tiền 95% giá trị căn hộ A4-LB tầng 18; Hợp đồng số 37M/2012/HĐMBCH-VHP; số tiền: 2.754.960.670 đồng) có cơ sở xác định bà N đã thanh toán cho Công ty VHP số tiền mua bán căn hộ cho Hợp đồng số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013.

Tại Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc kiểm tra, đề xuất xử lý đối với Dự án Căn hộ cao cấp VHP tại số 339 BS, Phường Đ, Quận H đã xác định: *“Đến thời điểm ngày 30/6/2018, hạng mục phần móng chưa được nghiệm thu, chủ đầu tư chưa liên hệ Sở Xây dựng để được xem xét đủ điều kiện huy động vốn theo quy định”*. Điều này xem như Dự án Chung cư cao cấp VHP chưa xây dựng xong phần móng theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005: *“....Việc xây dựng xong phần móng của nhà ở (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) quy định tại điểm này được xác định là giai đoạn đã thi công xong phần đài giằng móng (bao gồm cả phần xử lý nền nếu có) hoặc tới độ cao mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình nhà ở đó và được nghiệm thu kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng”*.

Hạng mục phần móng của Dự án chưa được nghiệm thu xây dựng xong cũng đồng nghĩa với việc hai bên chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản. Việc Sàn giao dịch bất động sản VHP xác nhận 03 căn hộ A4-LB tầng 18, tích 113.05m²; căn hộ B2C-LB, tầng 16, diện tích 82.44m²; căn hộ B2C-LB, tầng 16, diện tích 82.44m² của bà N đã thực hiện mua bán tại Sàn giao dịch bất động sản VHP ngày 11/01/2015 là không tuân thủ đúng quy định tại khoản 4 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 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 số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ: *“Sàn giao dịch bất động sản chỉ được tổ chức bán nhà ở trên cơ sở hợp đồng, văn bản ủy quyền đã ký với doanh nghiệp có nhà ở và sau khi chủ đầu tư đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (theo biên bản nghiệm thu kỹ thuật) quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại khoản 10 Điều 8 của Thông tư này”*

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005: *“.....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”*;

Điểm d khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005: “*Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm d khoản 1 điều này thì 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 theo quy định tại điểm e khoản này*”

Khoản 5 Điều 60 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005: “*Các trường hợp mua bán, cho thuê nhà ở không đúng với quy định tại Điều này thì hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở đó không có giá trị pháp lý và bên mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở đã mua; bên bán, bên cho thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người mua, người thuê nhà ở*”

Khoản 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 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 số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ: “*...Các trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại không đúng các quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định 71/2010/NĐCP, quy định tại Điều này và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; bên vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị vi phạm... ”*

Xét thấy, việc Công ty VHP chưa xây dựng xong phần móng của chung cư, chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản mà ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà N và tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà cho bà N vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng là đã vi phạm các quy định pháp luật nêu trên, nên xác định 03 Hợp đồng mua bán căn hộ số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013; Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 được ký giữa Công ty VHP với bà N là không có giá trị pháp lý (vô hiệu) lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty VHP. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận của nguyên đơn là 4.554.960.670 đồng và yêu cầu trả lãi trên tổng số tiền đã thanh toán của Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, về việc:

- Buộc bị đơn phải hoàn lại số tiền đã nhận của nguyên đơn với tổng số tiền là 4.554.960.670 đồng;

- Buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là tiền lãi tính trên số tiền đã thanh toán đối với từng hợp đồng, tính từng thời điểm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm, cụ thể:

+ Tiền lãi trên số tiền đã thanh toán cho Hợp đồng số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 (số tiền đã nộp 900.000.000 đồng), tính từ ngày 11/12/2013 đến ngày 19/8/2020 là 06 năm 08 tháng 08 ngày với lãi suất 9%/năm ($900.000.000 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm} \times 9\%/\text{năm} = 541.800.000 \text{ đồng}$).

+ Tiền lãi trên số tiền đã thanh toán cho Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 (số tiền đã nộp 900.000.000 đồng), tính từ ngày 16/12/2013 đến ngày 19/8/2020 là 06 năm 08 tháng 08 ngày với lãi suất 9%/năm ($900.000.000 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm} \times 9\%/\text{năm} = 540.000.000 \text{ đồng}$).

Việc không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại đối với Hợp đồng số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013 là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái pháp luật nên ghi nhận.

Xét, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Công ty VHP không nhận đủ số tiền do bà N đã đóng từ phía bà L, bà Th cho 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số 28P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/12/2013 và Hợp đồng số 26M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 16/12/2013 nên đề nghị Tòa án buộc bà L, bà Th phải có trách nhiệm liên đới cùng công ty trả tiền cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà N có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Kim L, bà Lê Ngọc Th về việc chuyển giao quyền mua tài sản và đã được sự đồng ý của bên bán tài sản. Căn cứ các giấy xác nhận ngày 11/12/2013 và ngày 16/12/2013 bà Th, bà L đã chấm dứt các giao dịch mua bán các căn hộ nói trên với công ty VHP. Từ thời điểm Công ty VHP ký hợp đồng trực tiếp với bà N thì mọi quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng phải do bà N và Công ty VHP chịu trách nhiệm. Ngoài ra, bà L và bà Th đều xác nhận vụ việc chuyển nhượng căn hộ trên giữa bà Nguyễn Thị Kim L, bà Lê Ngọc Th với bà Lê Thị Hồng N đã thực hiện xong nghĩa vụ của các bên trong giao dịch này. Do đó, yêu cầu của bị đơn yêu cầu bà L, bà Th phải có trách nhiệm liên đới cùng công ty VHP trả tiền cho nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng căn hộ số A4-LB, tầng 18 thuộc Chung cư VHP bà N không trực tiếp mua bán với Công ty VHP mà bà N nhận chuyển nhượng từ ông Võ Minh Th nhưng không xuất trình được chứng cứ nào thể hiện bà N nhận chuyển nhượng căn hộ này và thanh toán tiền cho ông Th. Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 37M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 05/12/2013 có đủ cơ sở xác định giữa bà Lê Thị Hồng N và Công ty VHP có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai. Căn cứ Phiếu thu số PT 02 ngày 05/12/2013 thì bà N là người trực tiếp nộp tiền cho công ty VHP. Do đó, việc bị đơn cho rằng công ty VHP không có trách nhiệm hoàn lại tiền mua bán căn hộ số A4-LB, tầng 18, Chung cư VHP là không có cơ sở chấp nhận.

Xét, chị Th và anh H thống nhất với ý kiến nguyên đơn yêu cầu Công ty VHP phải hoàn lại số tiền bà N và ông H đã đóng cho các hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa bà N và Công ty VHP cho bà N và các con. Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn trình bày tài sản mua các căn hộ chung cư VHP là tài sản chung của vợ chồng (bà N và ông H). Do ông H đã chết vào ngày 19/10/2016 nên số tiền dùng để mua

căn hộ chung cư cũng được coi là di sản của ông H để lại Căn cứ vào các giấy chứng tử ngày 22/6/2015 và giấy chứng tử ngày 30/8/2008 thể hiện cha mẹ ông H đã chết trước ông H. Ông H và bà N chỉ có hai con chung là chị Th và anh H nên các con chung phải được quyền hưởng phần tài sản này. Đồng thời nguyên đơn bà N cũng đồng ý để các con hưởng thừa kế phần quyền về tài sản của ông H nên có cơ sở chấp nhận.

Xét, lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L, bà Lê Ngọc Th (có ông Th là đại diện) có ý kiến phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và điểm e khoản 1.4 mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị Quyết số 326 thì bị đơn phải chịu trên tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 5.636.760.670 đồng, cụ thể: 112.000.000 đồng + $(0,1\% \times 1.636.760.670 \text{ đồng}) = 113.636.760 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 74, khoản 4 Điều 207, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, điểm a Khoản 1 Điều 676 của Bộ Luật dân sự năm 2005;

- Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

- Khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005;

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

- Khoản 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 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 số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và điểm e khoản 1.4 mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị Quyết số 326.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Bà Lê Thị Hồng N:

Tuyên bố 03 hợp đồng mua bán căn hộ sau đây: Hợp đồng mua bán căn hộ số 37M/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 05/12/2013 và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03 PLHĐ-VHP, số 04 PLHĐ-VHP cùng ngày 05/12/2013; Hợp đồng mua bán căn hộ số 28P/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 11/12/2013 và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03 PLHĐ-VHP, số 04 PLHĐ-VHP cùng ngày 11/12/2013; Hợp đồng mua bán căn hộ số 26M/2011/HĐMBCH-VHP lập ngày 16/12/2013 và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03 PLHĐ-VHP, số 04 PLHĐ-VHP cùng ngày 16/12/2013 giữa Công ty VHP và bà Lê Thị Hồng N vô hiệu.

Buộc Công ty VHP có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Hồng N, Chị Lương Hồng Xuân Th và anh Lương Đức H số tiền 5.636.760.670 đồng (Năm tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi ngàn sáu trăm bảy mươi đồng). Trong đó số tiền gốc là 4.554.960.670 đồng và bồi thường thiệt hại là 1.081.800.000 đồng.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty VHP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.636.760 (Một trăm mười ba triệu sáu trăm ba mươi sáu ngàn bảy trăm sáu mươi đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.459.092 (Năm mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi chín ngàn không trăm chín mươi hai đồng) theo biên lai thu số 0001939 ngày 03/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Về 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 đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND.TPHCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

Doãn Thị Nga