

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 141 / 2021 /DS-ST

Ngày : 31 - 5 - 2021

*“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 Thái Thục Hiền

- 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 Dương Thị Thanh Nhân – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 30/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2021/QĐST-DS ngày 07/5/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn S, sinh năm 1967

Địa chỉ: đường ĐTT, Phường MM, Quận N, TP. H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Trần Thị Mạnh G, sinh năm 1971; Địa chỉ: đường T, Phường M, Quận N, TP. H. (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 28/7/2016 tại Phòng công chứng số H TP. H).

(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 08 tháng 01 năm 2021, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 31/3/2021 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ông S – có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Bà G trình bày:

Vào ngày 04/09/2013, Ông S có ký hợp đồng mua căn hộ với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V (sau đây gọi tắt là Công ty V), Hợp đồng số 58J/2010/HĐMBCH-VHP, căn hộ số B2B-LB, tầng 16. Giá bán căn hộ là 1.812.054.200 đồng. Theo Phiếu thu số PT 13 ngày 04/09/2013, Ông S nộp số tiền 95% của giá trị trong hợp đồng là 1.721.451.490 đồng.

Vào ngày 04/09/2013, Ông S có ký hợp đồng mua căn hộ với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V, Hợp đồng số 57J/2010/HĐMBCH-VHP, căn hộ B3-LA, tầng 14. Giá bán căn hộ là 1.745.720.900 đồng. Theo Phiếu thu số PT 12 ngày 04/09/2013, Ông S nộp số tiền 95% của giá trị hợp đồng là 1.658.434.855 đồng.

Nhưng thực tế Ông S chỉ đóng tại phòng thủ quỹ Công ty V 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để đặt cọc mua 2 căn hộ. Sau khi đóng tiền xong tại Công ty, Ông S đã nhiều lần đến công ty và hỏi thăm về việc tiếp tục hợp đồng thì giám đốc ông Minh chỉ hứa hẹn, không thực hiện và cuối cùng Công ty ngừng hoạt động thi công dự 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 thực tế đóng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V có đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn Minh 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.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn Ông S có người đại diện theo ủy quyền là Bà G 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 qui định pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành đúng qui định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Ông S yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thực tế đóng là 1.000.000.000 đồng, không yêu cầu Công ty V trả lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu chứng cứ đầy đủ chứng minh nguyên đơn có ký hợp đồng mua 02 căn hộ với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V. 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 Ông S thì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ tọa lạc tại Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui 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 hợp 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: Ông S yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thực tế thanh toán trước để mua hai căn hộ là 1.000.000.000 đồng, không yêu cầu Công ty V trả lãi suất và không yêu cầu bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Xét, 02 Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Ông S 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 ông S và Công ty V ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại đường B, Phường N, Quận T, TP. H 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 Ông S 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 đường B, Phường N, Quận T, TP. H 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 Ông S 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 58J/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/09/2013; Hợp đồng số 57J/2010/HĐMBCH-VHP ký ngày 04/09/2013 giữa Ông S với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là vô hiệu.

Xét các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ngày 04/09/2013 ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 58J/2010/HĐMBCH-VHP và số 57J/2010/HĐMBCH-VHP; đây là các hợp đồng phụ kèm theo 02 Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 04/09/2013; là một phần của các hợp đồng mua bán căn hộ ngày 04/09/2013. Do 02 Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 04/09/2013 bị vô hiệu nên các Phụ lục hợp đồng nêu trên cũng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

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 Ông S, lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V.

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 Ông S đã nộp cho Công ty V 02 lần với số tiền như sau:

+ Ngày 04/09/2013 ông S nộp số tiền 1.721.451.490 đồng (theo phiếu thu số PT13);

+ Ngày 04/09/2013 ông S nộp số tiền 1.658.434.855 đồng (theo phiếu thu số PT12);

Theo 02 phiếu thu trên, Ông S đã đóng cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V ở 02 hợp đồng trên số tiền tổng cộng là 3.379.886.345 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn trình bày: Ông M – Giám đốc Công ty V giải thích số tiền ghi trên các phiếu thu là giá trị căn hộ khi được bàn giao. Thực tế, nguyên đơn Ông S đã nộp đặt cọc cho Công ty V số tiền là 500.000.000 đồng (đối với Hợp đồng số 58J/2010/HĐMBCH –VHP ngày 04/09/2013) và nộp 500.000.000 đồng (đối với Hợp đồng số 57J/2010/HĐMBCH –VHP ngày 04/09/2013). Tổng số tiền nguyên đơn đã thực tế nộp là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Ông S yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả lại toàn bộ số tiền mà nguyên đơn đã thực tế thanh toán trước để mua hai căn hộ là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng: Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu số tiền thấp hơn số tiền thể hiện trên các phiếu thu của Công ty V; nguyên đơn không yêu cầu tính lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét, đây là sự tự nguyện và quyền tự định đoạt của nguyên đơn, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận: Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V có trách nhiệm trả cho Ông S tổng số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) 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] Quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ 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 Ông S 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 5, 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 Ông S:

Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 58J/2010/HĐMBCH-VHP ngày 04/09/2013 và số 57J/2010/HĐMBCH-VHP ngày 04/09/2013 được ký giữa Ông S và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V là vô hiệu. Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ngày 04/09/2013 ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 58J/2010/HĐMBCH-VHP và số 57J/2010/HĐMBCH-VHP.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V có trách nhiệm trả cho Ông S tổng số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ngay sau 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

Ông S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ông S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0044902 ngày 20/01/2021 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 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, 7a, 7b 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