

Bản án số: 424/2020/DS-ST
Ngày: 30-09-2020
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 Nguyễn Thị Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng
2. Ông Ngô Văn Được

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Diễm - 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 30 tháng 9 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: 182/2019/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: 168/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2020/QĐST-DS ngày 31/8/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Ngọc H, Sinh năm: 1970

Địa chỉ thường trú: 99 LTT, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Căn hộ 1802 Tòa nhà PP, 561A ĐBP, Phường HL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm: 1968; Địa chỉ: 105 ĐDA, Phường C, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2019). (có đơn xin vắng mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP

Trụ sở: 312 – 314 TTV, Phường MB, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962; Chức danh: Giám đốc; Địa chỉ: 539 TTV, Phường MH, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - Là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 3 năm 2019 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Đào Ngọc H có người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Văn T trình bày: Giữa bà Đào Ngọc H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP (sau đây viết tắt là Công ty VHP) do ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật có ký 28 hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty VHP, cụ thể:

1. Hợp đồng số 33D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2010 mua bán căn hộ số C2A-LB tầng 11, diện tích 45,91m², tổng giá trị 811.918.350 đồng, đã thanh toán 568.342.845 đồng theo Phiếu thu số PT 03 ngày 25/10/2010, PT 09 ngày 25/10/2011 và Hóa đơn số 68 ngày 12/11/2012.

2. Hợp đồng số 29D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2010 mua bán căn hộ số C2B-LB tầng 3, diện tích 45,5m², tổng giá trị 735.052.500 đồng, đã thanh toán 514.536.750 đồng theo Phiếu thu số PT 01 ngày 25/10/2020, PT 07 ngày 25/10/2011 và Hóa đơn số 66 ngày 12/11/2012.

3. Hợp đồng số 32D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2010 mua bán căn hộ số B2C-LB tầng 11, diện tích 82,44m², tổng giá trị 1.420.853.400 đồng, đã thanh toán 994.597.380 đồng theo Phiếu thu số 02 ngày 25/10/2010, PT 08 ngày 25/10/2011 và Hóa đơn số 67 ngày 12/11/2012.

4. Hợp đồng số 34D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2010 mua bán căn hộ số A3-LB tầng 14, diện tích 107,52m², tổng giá trị 1.945.036.800 đồng, đã thanh toán 1.361.525.760 đồng theo Phiếu thu số PT 04 ngày 25/10/2010, PT 10 ngày 25/10/2011 và Hóa đơn số 69 ngày 12/11/2012.

5. Hợp đồng số 33G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/11/2011 mua bán căn hộ số A4-LA tầng 20, diện tích 106,67m², tổng giá trị 1.724.853.900 đồng, đã thanh toán 1.724.853.900 đồng theo các Phiếu thu số 01 ngày 11/11/2011, Phiếu thu số 02 ngày 11/02/2012, Phiếu thu số 03 ngày 11/6/2012, Phiếu thu số 04 ngày 11/9/2012, Phiếu thu 05 ngày 11/12/2012, Phiếu thu 06 ngày 11/3/2013, Phiếu thu số 07 ngày 11/5/2013 và Hóa đơn số 212 ngày 15/5/2013.

6. Hợp đồng số 48G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011 mua bán căn hộ số C2A-LB tầng 3, diện tích 45,5m², tổng giá trị 646.395.750 đồng, đã thanh toán 646.395.750 đồng theo các Phiếu thu số 01 ngày 08/12/2011, Phiếu thu số 03 ngày 01/3/2012, Phiếu thu số 05 ngày 01/8/2012, Phiếu thu số 07 ngày 01/12/2012 và Hóa đơn số 73 ngày 10/12/2012.

7. Hợp đồng số 53D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011 mua bán căn hộ số B2C-LB tầng 15, diện tích 82,44m², tổng giá trị 1.253.706.300 đồng, đã thanh toán 1.253.706.300 đồng các Phiếu thu số 19 ngày 08/12/2011, Phiếu thu số 20 ngày 01/3/2012, Phiếu thu số 21 ngày 01/8/2012, Phiếu thu số 22 ngày 01/12/2012.

8. Hợp đồng số 49D/2011/HĐMBCH -VHP ngày 02/12/2011 mua bán căn hộ số B3-LA tầng 6, diện tích 83,09m², tổng giá trị 1.145.229.470 đồng, đã thanh toán 1.145.229.470 đồng;

theo các Phiếu thu số 09 ngày 08/12/2011, Phiếu thu số 11 ngày 01/3/2012, Phiếu thu số 13 ngày 01/8/2012, Phiếu thu số 15 ngày 01/12/2012 và Hóa đơn số 190 ngày 31/12/2012.

9. Hợp đồng số 51D/2011/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011 mua bán căn hộ số A3-LA tầng 8, diện tích 107,52m², tổng giá trị 1.589.575.680 đồng, đã thanh toán 1.589.575.680 đồng theo các Phiếu thu số 17 ngày 08/12/2011, Phiếu thu số 18 ngày 01/3/2012, Phiếu thu số 19 ngày 01/8/2012, Phiếu thu số 20 ngày 01/12/2012 và Hóa đơn số 75 ngày 24/12/2012.

10. Hợp đồng số 52D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011 mua bán căn hộ số B2B-LB tầng 15, diện tích 82,78m², tổng giá trị 1.258.876.850 đồng, đã thanh toán 1.258.876.850 đồng theo các Phiếu thu số 18 ngày 08/12/2011, Phiếu thu số 19 ngày 01/3/2012, Phiếu thu số 20 ngày 01/8/2012, Phiếu thu số 21 ngày 01/12/2012 và Hóa đơn số 192 ngày 22/01/2013.

11. Hợp đồng số 49G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011 mua bán căn hộ số B2C-LB tầng 3, diện tích 81,82m², tổng giá trị 1.130.875.130 đồng, đã thanh toán 1.130.875.130 đồng theo các Phiếu thu số 02 ngày 08/12/2011, Phiếu thu số 04 ngày 01/3/2012, Phiếu thu số 06 ngày 01/8/2012, Phiếu thu số 08 ngày 01/12/2012 và Hóa đơn số 74 ngày 10/12/2012.

12. Hợp đồng số 51J/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/02/2012 mua bán căn hộ số A3-LB tầng 15 diện tích 108,58m², tổng giá trị 1.693.033.650 đồng, đã thanh toán 1.693.033.650 đồng theo các Phiếu thu số 01 ngày 02/02/2012, Phiếu thu số 02 ngày 02/3/2012, Phiếu thu số 03 ngày 02/6/2012, Phiếu thu số 04 ngày 02/12/2012, Phiếu thu 05 ngày 02/6/2013 và Hóa đơn số 214 ngày 08/6/2013.

13. Hợp đồng số 35C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/04/2012 mua bán căn hộ số B3-LA tầng 5 diện tích 83,09m², tổng giá trị 1.784.565.475 đồng, đã thanh toán 1.695.337.201 đồng theo Phiếu thu số 01 ngày 25/4/2012 và Hóa đơn số 215 ngày 13/6/2013.

14. Hợp đồng số 32G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 06/11/2012 mua bán căn hộ số A2-LB tầng 18 diện tích 108,91m², tổng giá trị 1.652.055.790 đồng, đã thanh toán 1.652.055.790 đồng theo các Phiếu thu số 09 ngày 06/11/2012, Phiếu thu số 11 ngày 06/12/2012, Phiếu thu số 13 ngày 06/02/2013, Phiếu thu số 15 ngày 04/3/2013 và Hóa đơn số 211 ngày 31/3/2013.

15. Hợp đồng số 58D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 06/11/2012 mua bán căn hộ số A2-LA tầng 7 tầng 18 diện tích 108,91m², tổng giá trị 1.513.685.635 đồng, đã thanh toán 1.513.685.635 đồng theo các Phiếu thu số 08 ngày 06/11/2012, Phiếu thu số 10 ngày 06/12/2012, Phiếu thu số 12 ngày 06/02/2013, Phiếu thu số 14 ngày 04/3/2013 và Hóa đơn số 209 ngày 11/3/2013.

16. Hợp đồng số 50C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 23/02/2012 mua bán căn hộ số A4-LA tầng 3, diện tích 106,21m², tổng giá trị 2.371.085.145 đồng, đã thanh toán 1.659.759.601 đồng theo Phiếu thu số 06 ngày 23/02/2012, Phiếu chi số 03 ngày 23/02/2012.

17. Hợp đồng số 48C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 23/02/2012 mua bán căn hộ số A3-LB tầng 13, diện tích 107,52m², tổng giá trị 2.595.479.040 đồng, đã thanh toán 1.816.835.328 đồng theo Phiếu thu số 04 ngày 23/02/2012, Phiếu chi số 01 ngày 23/02/2012.

18. Hợp đồng số 49C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 23/02/2012 mua bán căn hộ số A2-LB tầng 6, diện tích 108,91m², tổng giá trị 2.358.881.690 đồng, đã thanh toán 1.651.217.183 đồng theo Phiếu thu số 05 ngày 23/02/2012, Phiếu chi số 02 ngày 23/02/2012.

19. Hợp đồng số 48C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 23/02/2012 mua bán căn hộ số A2-LA tầng 6, diện tích 108,91m², tổng giá trị 2.358.881.690 đồng, đã thanh toán 1.651.217.183 đồng theo Phiếu thu số 05 ngày 08/3/2012, Phiếu chi số 01 ngày 08/3/2012.

20. Hợp đồng số 70C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 08/3/2012 mua bán căn hộ số A3-LA tầng 14, diện tích 107,52m², tổng giá trị 2.614.993.920 đồng, đã thanh toán 1.830.495.744 đồng theo Phiếu thu số 06 ngày 23/02/2012, Phiếu chi số 03 ngày 23/02/2012.

21. Hợp đồng số 72C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 08/3/2012 mua bán căn hộ số A3-LA tầng 9, diện tích 107,52m², tổng giá trị 2.517.419.520 đồng, đã thanh toán 1.762.193.664 đồng theo Phiếu thu số 06 ngày 08/3/2012, Phiếu chi số 02 ngày 08/3/2012.

22. Hợp đồng số 30G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012 mua bán căn hộ số A4-LA tầng 13, diện tích 106,67m², tổng giá trị 2.340.873.150 đồng, đã thanh toán 1.638.611.205 đồng theo Phiếu thu số 04 ngày 04/7/2012, Phiếu chi số 04 ngày 04/7/2012.

23. Hợp đồng số 31G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012 mua bán căn hộ số A4-LB tầng 13, diện tích 106,67m², tổng giá trị 2.340.873.150 đồng, đã thanh toán 1.638.611.205 đồng theo Phiếu thu số 05 ngày 04/7/2012, Phiếu chi số 05 ngày 04/7/2012.

24. Hợp đồng số 95B/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012 mua bán căn hộ số Pent house P5-LB tầng 21, diện tích 150,41m², tổng giá trị 5.790.785.000 đồng, đã thanh toán 4.053.549.500 đồng theo Phiếu thu số 02 ngày 04/7/2012, Phiếu chi số 02 ngày 04/7/2012.

25. Hợp đồng số 34G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012 mua bán căn hộ số B1-LB tầng 20, diện tích 108,04m², tổng giá trị 2.376.880.000 đồng, đã thanh toán 1.663.816.000 đồng theo Phiếu thu số 08 ngày 04/7/2012, Phiếu chi số 08 ngày 04/7/2012.

26. Hợp đồng số 80B/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012 mua bán căn hộ số Pent house P2-LA tầng 21, diện tích 200,74m², tổng giá trị 7.728.490.000 đồng, đã thanh toán 5.409.943.000 đồng theo Phiếu thu số 01 ngày 04/7/2012, Phiếu chi số 01 ngày 04/7/2012.

27. Hợp đồng số 44G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/07/2012 mua bán căn hộ số A3-LA tầng 13, diện tích 107,52m², tổng giá trị 2.359.526.400 đồng, đã thanh toán 1.651.668.480 đồng theo Phiếu thu số 18 ngày 14/7/2012, Phiếu chi số 18 ngày 14/7/2012.

28. Hợp đồng số 43G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/07/2012 mua bán căn hộ số A2-LB tầng 3, diện tích 108,58m², tổng giá trị 2.084.193.100 đồng, đã thanh toán 1.458.935.170 đồng theo Phiếu thu số 17 ngày 14/7/2012, Phiếu chi số 17 ngày 14/7/2012.

Kèm theo mỗi hợp đồng, giữa hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng cùng ngày theo các số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP.

Nội dung: Công ty VHP bán cho bà Đào Ngọc H 28 căn hộ có sổ tầng, diện tích, giá cả (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) đính kèm theo từng hợp đồng nêu trên; Thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ số 339 BS, Phường F, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Phương thức thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo lịch thanh toán đã được ấn định trong các Phụ lục hợp đồng ban hành kèm theo hợp đồng; Bàn giao căn hộ vào quý IV năm 2013, riêng đối với các Hợp đồng số 52D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011, Hợp đồng số 51J/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/02/2012, Hợp đồng số 58D/2012/HĐMBCH-VHP ngày

06/11/2012 thời hạn bàn giao căn hộ vào quý IV năm 2014. Việc mua bán căn hộ giữa 02 bên không thông qua sàn giao dịch bất động sản.

Thực hiện 28 hợp đồng trên, bà H đã thanh toán cho Công ty VHP tổng số tiền là 46.629.481.354 (Bốn mươi sáu tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi một ngàn, ba trăm năm mươi bốn) đồng theo các phiếu thu, chi, hóa đơn đính kèm theo từng hợp đồng nêu trên. Thanh toán tương đương từ 70 -100% giá trị các căn hộ.

Tuy nhiên, đến nay Công ty VHP vẫn chưa tiến hành bàn giao 28 căn hộ cho bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng và bàn giao cho phía nguyên đơn tổng cộng 28 căn hộ như đã nêu trong đơn khởi kiện.

- Trong trường hợp Công ty VHP không thể thực hiện các hợp đồng, yêu cầu Tòa án buộc Công ty VHP phải hoàn trả cho bà H toàn bộ số tiền đã nhận là 46.629.481.354 (Bốn mươi sáu tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi một ngàn, ba trăm năm mươi bốn) đồng. Đồng thời buộc Công ty VHP phải chịu phạt 15% trên tổng số tiền mà bà H đã thanh toán theo thỏa thuận được nêu trong các Hợp đồng mua bán căn hộ. Cụ thể số tiền bị phạt là 6.994.422.203 (Sáu tỷ chín trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi hai ngàn, hai trăm lẻ ba đồng) đồng. Tổng cộng là 53.623.903.557 (Năm mươi ba tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, chín trăm lẻ ba ngàn, năm trăm năm mươi bảy) đồng.

Tại Tòa, bà H xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu chấm dứt 28 hợp đồng về việc mua 28 căn hộ của Công ty VHP. Yêu cầu Công ty VHP phải trả số tiền 46.629.481.354 (Bốn mươi sáu tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi một ngàn, ba trăm năm mươi bốn) đồng và tiền lãi trên tổng số tiền đã thanh toán theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước là 9%/năm tính từ ngày nộp tiền trên từng phiếu thu đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm. Do việc mua các căn hộ và việc nộp tiền thanh toán mua căn hộ vào từng thời điểm khác nhau, nên để thuận tiện cho việc tính lãi, bà H chỉ yêu cầu tính lãi kể từ thời điểm nộp tiền sau cùng theo các phiếu thu đã gửi kèm hồ sơ khởi kiện. Cụ thể là ngày 02/6/2013 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, bà H trình bày: Mặc dù, thời điểm ký 28 hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với Công ty VHP bà và ông Yen Kung H1 là vợ chồng nhưng bà xác định tiền mua 28 căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà H, không liên quan gì đến ông Yen Kung H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để tự khai; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; tham gia phiên tòa nhưng Công ty VHP không cử người đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Công ty VHP cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thể thu thập được lời khai của Công ty VHP.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng: Về tố tụng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Đào Ngọc H khởi kiện Công ty VHP yêu cầu chấm dứt 28 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 Yen Kung H1 (sinh năm 1957, thẻ tạm trú dài hạn số QN000093 do Công an tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 07/10/2016, địa chỉ tạm trú tại Công ty Cổ phần Quốc tế Hoàng Gia, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh). Theo đó, ông Yen Kung H1 trình bày: từ ngày 25/10/2010 đến ngày 14/7/2012, bà Đào Ngọc H vợ ông có ký với Công ty VHP 28 hợp đồng mua bán 28 căn hộ bằng tiền riêng của bà H, ông xác định không liên quan gì đến tài sản là 28 căn hộ trên và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án không đưa ông Yen Kung H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn 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 nguyên đơn.

- Bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét, việc bà H yêu cầu chấm dứt 28 hợp đồng mua bán 28 căn hộ (theo các số ngày đã nêu từ trang 02 đến trang 04 phần trên của bản án) đã ký với Công ty VHP, yêu cầu Công ty VHP hoàn trả cho bà H tổng số tiền đã nộp mua 28 căn hộ trên là 46.629.481.354 (Bốn mươi sáu tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi một ngàn, ba trăm năm mươi bốn)

đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nộp kể từ ngày 02/6/2013 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, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập Công ty VHP đến Tòa án để tự khai, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa, nhưng Công ty VHP không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Đồng thời, Công ty VHP cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này xem như Công ty VHP đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào yêu cầu và những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để xem xét giải quyết vụ án.

Căn cứ 28 Hợp đồng mua bán 28 căn hộ thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP (địa chỉ số 339 BS, Phường F, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh) ký giữa Công ty VHP (bên bán) với bà Đào Ngọc H (bên mua) gồm: 28 Hợp đồng, tổng giá trị đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 60.144.076.485 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 các Phiếu thu (người nộp: Đào Ngọc H; lý do nộp: Thu tiền 70-100% giá trị các căn hộ có cơ sở xác định bà Đào Ngọc H đã thanh toán cho Công ty VHP tổng số tiền là 46.629.481.354 (Bốn mươi sáu tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi một ngàn, ba trăm năm mươi bốn) đồng.

Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày xác nhận của bà H thì giao dịch mua bán căn hộ giữa hai bên không thông qua sàn giao dịch bất động sản là không tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006: *“Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản”*;

Mặt khác, hạng mục phần móng của Dự án Chung cư cao cấp VHP chưa được nghiệm thu theo xác định của Sở Xây dựng tại Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: *“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”*.

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 H và tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà cho bà H vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng là đã vi phạm các quy định pháp luật nêu trên. Do đó, xác định 28 Hợp đồng mua bán căn hộ ký kết giữa Công ty VHP với bà H là không có giá trị pháp lý (vô hiệu), lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty VHP nên ngoài việc hoàn trả lại tổng số tiền bà H đã đóng, Công ty VHP còn phải bồi thường thiệt hại cho bà H. Do vậy, yêu cầu tính lãi của bà H là phù hợp và có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, về việc:

- Buộc Công ty VHP phải hoàn lại số tiền đã nhận của bà Đào Ngọc H theo các phiếu thu với tổng số tiền là 46.629.481.354 (Bốn mươi sáu tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi một ngàn, ba trăm năm mươi bốn) đồng.

- Buộc Công ty VHP phải bồi thường thiệt hại cho bà Đào Ngọc H tiền lãi tính từ thời điểm đã thanh toán sau cùng cụ thể là ngày 02/6/2013 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 28 Hợp đồng (theo các Phiếu thu), tính từ ngày 02/6/2013 đến ngày 30/9/2020 là 07 năm 03 tháng 28 ngày với lãi suất 9%/năm (46.629.481.354 đồng x 07 năm 03 tháng 28 ngày x 9%/năm = 30.752.142.953 đồng).

[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 77.381.624.307 đồng, cụ thể: 112.000.000 đồng + $(0,1\% \times 73.381.624.307 \text{ đồng}) = 185.381.624 \text{ đồng}$.

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, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Ngọc H:

Tuyên bố các hợp đồng mua bán căn hộ:

1. Hợp đồng số 33D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2010

2. Hợp đồng số 29D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2010

3. Hợp đồng số 32D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2010

4. Hợp đồng số 34D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2010

5. Hợp đồng số 33G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 11/11/2011

6. Hợp đồng số 48G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011

7. Hợp đồng số 53D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011

8. Hợp đồng số 49D/2011/HĐMBCH -VHP ngày 02/12/2011

9. Hợp đồng số 51D/2011/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011

10. Hợp đồng số 52D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011
11. Hợp đồng số 49G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/12/2011
12. Hợp đồng số 51J/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/02/2012
13. Hợp đồng số 35C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 25/04/2012
14. Hợp đồng số 32G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 06/11/2012
15. Hợp đồng số 58D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 06/11/2012
16. Hợp đồng số 50C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 23/02/2012
17. Hợp đồng số 48C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 23/02/2012
18. Hợp đồng số 49C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 23/02/2012
19. Hợp đồng số 48C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 23/02/2012
20. Hợp đồng số 70C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 08/3/2012
21. Hợp đồng số 72C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 08/3/2012
22. Hợp đồng số 30G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012
23. Hợp đồng số 31G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012
24. Hợp đồng số 95B/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012
25. Hợp đồng số 34G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012
26. Hợp đồng số 80B/2012/HĐMBCH-VHP ngày 04/07/2012
27. Hợp đồng số 44G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/07/2012
28. Hợp đồng số 43G/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/07/2012

Và các phụ lục kèm theo các hợp đồng, được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP với bà Đào Ngọc H để mua bán 28 căn hộ thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ số 339 BS, Phường F, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP phải trả cho bà Đào Ngọc H tổng số tiền đã nhận là 46.629.481.354 354 (Bốn mươi sáu tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi một ngàn, ba trăm năm mươi bốn) đồng và bồi thường thiệt hại là 30.752.142.953 (ba mươi tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu một trăm bốn mươi hai ngàn chín trăm năm mươi ba) đồng, tổng cộng là 77.381.624.307 (bảy mươi bảy tỷ ba trăm tám mươi một triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn ba trăm linh bảy) đồng.

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:

- Bà Đào Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Đào Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 53.422.000đ (Năm mươi ba triệu bốn trăm hai mươi hai

ngàn) đồng theo biên lai thu số 0019546 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 185.381.624 (một trăm tám mươi lăm triệu ba trăm tám mươi một ngàn sáu trăm hai mươi bốn) đồng.

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

3. Về quyền kháng cáo: Bà Đào Ngọc H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày 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 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.

T.M 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.

Nguyễn Thị Phúc