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: 375 / 2022 /DS-ST
Ngày : 06 - 9 - 2022
"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 Lại Thị Đắc
2. Bà Thái Thục Hiền

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Thu Hiền – 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 Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 55/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 259/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1968 (có mặt)
Địa chỉ: đường H, Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P
Địa chỉ: đường T, Phường M, Quận T, TP. Hồ Chí Minh;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962;
Địa chỉ: đường V, Phường M, Quận T, TP. Hồ Chí Minh.
(vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Lê Quang T, sinh năm 1959 (chết ngày 06/12/2021)
Địa chỉ: đường H, Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh.
Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Quang T:
1/ Bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1968 (vợ của ông T); địa chỉ: 31/29 Nguyên Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/ Bà Lê Nguyễn Như T, sinh năm 1998 (con của ông T); Cư trú tại: 775 Emerald CT, Norcross, GA 30093 Hoa Kỳ. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Nguyễn Như T:* Bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1968; Địa chỉ: đường H, Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số công chứng : 911/2022/UQ lập ngày 25/4/2022 tại Đại sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ). (có mặt)

3/ Bà Lê Nguyễn Minh T, sinh năm 2002 (con của ông T); địa chỉ: đường H, Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Nguyễn Minh T:* Bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1968: đường H, Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền lập ngày 02/3/2022 tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh).

(có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 01 năm 2021, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 31/3/2021, ngày 27/7/2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kiều L kí Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P (sau đây gọi tắt là Công ty P) để mua 11 căn hộ thuộc dự án chung cư cao cấp P tại địa chỉ số đường B, Phường N, Quận T, TP.Hồ Chí Minh, gồm các căn hộ như sau:

1. Hợp đồng số 44L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/3/2014, loại căn hộ A4-LB tầng 5, diện tích: 113.05m^2. Giá trị theo phiếu thu số PT20 ngày 19/3/2014 là 2.274.142.063 đồng.

2. Hợp đồng số 45L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/3/2014, loại căn hộ A2-LA tầng 9, diện tích: 115.25m^2, giá trị theo phiếu thu PT21 là: 2.210.005.188 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kiều L đã trả tiền mua căn hộ trên với số tiền mua thực tế là: 850.000.000 đồng/một căn, 02 căn giá mua thực tế là: 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng);

Sau đó, bà Nguyễn Thị Kiều L mua thêm 09 căn hộ chung cư cao cấp P nữa, gồm:

1. Hợp đồng số 75P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 18/5/2012, loại căn hộ B2C-LA, tầng 15, diện tích: 82.44 m2, giá trị theo phiếu thu số 04 là: 1.701.458.550 đồng.

2. Hợp đồng số 27J/2013/HĐMBCH-VHP ngày 11/4/2013, loại căn hộ B3-LA tầng 16, diện tích: 83.09 m2, giá trị theo phiếu thu số PT03 là: 1.684.483.570 đồng.

3. Hợp đồng số 73P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 14/01/2013, loại căn hộ B2C-LB tầng 16, diện tích: 82.44m2, giá trị theo phiếu thu PT04 là: 1.714.381.020 đồng.

4. Hợp đồng số 63J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/01/2015, loại căn hộ B2A-LB tầng 19, diện tích: 83.19m2, giá trị theo phiếu thu PT01 là: 1.769.097.743 đồng.

5. Hợp đồng số 92B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 30/7/2011, loại căn hộ A2-LA tầng 15, diện tích: 115.25m2, giá trị theo phiếu thu PT 02 ngày 30/7/2011 là 2.596.605.550 đồng.

6. Hợp đồng số 95L/2013/HĐMBCH-VHP ngày 25/3/2013, loại căn hộ B2A-LA tầng 19, diện tích: 83.19m2, giá trị theo phiếu thu PT16 là: 1.769.097.743 đồng.

7. Hợp đồng số 79P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2013, loại căn hộ B3-LA tầng 9, diện tích: 83.09m2, giá trị theo phiếu thu PT06 là : 1.619.361.783 đồng.

8. Hợp đồng số 31K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/7/2011, loại căn hộ B1-LB tầng 19, diện tích: 108.04m2, giá trị theo phiếu thu PT02 là: 2.241.100.730 đồng.

9. Hợp đồng số 64P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 22/11/2012, loại căn hộ A4-LB tầng 9, diện tích: 113.05m2, giá trị theo phiếu thu 06 là: 2.345.024.413 đồng.

Chín căn hộ này Công ty TNHH thương mại và xây dựng P đã bán cho **bà L** mỗi căn hộ là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tổng cộng chín căn hộ này là 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) trao bằng tiền mặt tại văn phòng Công ty TNHH thương mại và xây dựng P. Tuy nhiên, cho đến nay Công ty TNHH thương mại và xây dựng P vẫn chưa bàn giao những căn hộ này cho **bà L** theo hợp đồng đã ký kết và **bà L** đã nhiều lần liên lạc với Công ty P nhưng không được.

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P phải hoàn trả lại một lần số tiền mà nguyên đơn đã mua các căn hộ với tổng số tiền là 6.200.000.000 (sáu tỷ hai trăm triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

* *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Quang T* - có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kiều L trình bày: Ông Lê Quang T mất ngày 06/12/2021, cha mẹ ruột của ông T cũng đã chết. Bà L đã bổ sung đầy đủ giấy chứng tử và các giấy tờ cần thiết cho Tòa án. Hiện nay, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Quang T chỉ có 03 người là vợ và hai con. Hai con (Như T, Minh T) cũng đã làm Giấy ủy quyền toàn bộ cho bà L tham gia giải quyết vụ án và quyết định toàn bộ các vấn đề thay cho hai con. Do vậy, ý kiến của bà L cũng là ý kiến của bà Lê Nguyễn Như T, bà Lê Nguyễn Minh T.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P có Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn M vắng mặt nên Tòa án không thu được lời khai cũng như không hòa giải được.

Tòa án đã tống 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 P theo qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P 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: Bà Nguyễn Thị Kiều L yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P trả cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thực tế đóng là 6.200.000.000 (sáu tỷ hai trăm triệu) đồng, không yêu cầu Công ty P 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 11 căn hộ với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P. 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 P. Xét, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, 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 Kiều L 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.

Tòa án nhân dân Quận 8 đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T chết nên vụ án có tình tiết mới là Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T – bà Lê Nguyễn Như T đang cư trú ở nước ngoài và bà Như T đã ủy quyền cho nguyên đơn bà L tham gia tố tụng – nên căn cứ theo qui định tại khoản 3 Điều 39, Điều 471 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; hướng dẫn tại khoản 5 Điều 7 của Nghị Quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC thì không thay đổi thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vậy, Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh vẫn tiếp tục giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P 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: Bà Nguyễn Thị Kiều L yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thực tế thanh toán trước để mua 11 căn hộ là 6.200.000.000 (sáu tỷ hai trăm triệu)

đồng, không yêu cầu Công ty P trả lãi suất và không yêu cầu bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Xét, 11 Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Thị Kiều L với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P thực chất là hình thức huy động vốn của Công ty P bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại thời điểm bà L và Công ty P ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án chung cư cao cấp P toạ lạc tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, 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 P. Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty P 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 P khi ký kết hợp đồng mua bán với bà Nguyễn Thị Kiều 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 P là chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở chung cư cao cấp P toạ 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 Kiều 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 11 Hợp đồng: Hợp đồng số

44L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/3/2014 và số 45L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/3/2014; số 75P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 18/5/2012; số 27J/2013/HĐMBCH-VHP ngày 11/4/2013; số 73P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 14/01/2013; số 63J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/01/2015; số 92B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 30/7/2011; số 95L/2013/HĐMBCH-VHP ngày 25/3/2013; số 79P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2013; số 31K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/7/2011; số 64P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 22/11/2012 giữa bà Nguyễn Thị Kiều L với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P là vô hiệu.

Xét các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 44L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/3/2014 và số 45L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/3/2014; số 75P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 18/5/2012; số 27J/2013/HĐMBCH-VHP ngày 11/4/2013; số 73P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 14/01/2013; số 63J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/01/2015; số 92B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 30/7/2011; số 95L/2013/HĐMBCH-VHP ngày 25/3/2013; số 79P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2013; số 31K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/7/2011; số 64P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 22/11/2012; đây là các hợp đồng phụ kèm theo 11 Hợp đồng mua bán căn hộ; là một phần của các hợp đồng mua bán căn hộ trên. Do 11 Hợp đồng mua bán căn hộ trên 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 P 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 Kiều L, lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P.

Căn cứ các phiếu thu của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P 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 P có cơ sở xác nhận bà Nguyễn Thị Kiều L đã nộp cho Công ty P 11 lần với số tiền như sau:

1/ Hợp đồng số 44L/2011/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu số PT20 ngày 19/3/2014 thì bà L nộp số tiền là 2.274.142.063 đồng.

2/ Hợp đồng số 45L/2011/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu PT21 ngày 19/3/2014 thì bà L nộp số tiền là 2.210.005.188 đồng.

3/ Hợp đồng số 75P/2012/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu số PT04 ngày 18/5/2012 thì bà L nộp số tiền là 1.701.458.550 đồng.

4/ Hợp đồng số 27J/2013/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu số PT03 ngày 11/4/2013 thì bà L nộp số tiền là 1.684.483.570 đồng.

5/ Hợp đồng số 73P/2013/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu PT04 ngày 14/01/2013 thì bà L nộp số tiền là 1.714.381.020 đồng.

6/ Hợp đồng số 63J/2011/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu PT01 ngày 17/01/2015 thì bà L nộp số tiền là 1.769.097.743 đồng.

7/ Hợp đồng số 92B/2011/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu PT 02 ngày 30/7/2011 thì bà L nộp số tiền là 2.596.605.550 đồng.

8/ Hợp đồng số 95L/2013/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu PT16 ngày 25/3/2013 thì bà L nộp số tiền là 1.769.097.743 đồng.

9/ Hợp đồng số 79P/2013/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu PT06 ngày 25/10/2013 thì bà L nộp số tiền là 1.619.361.783 đồng.

10/ Hợp đồng số 31K/2011/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu PT02 ngày 23/7/2011 thì bà L nộp số tiền là 2.241.100.730 đồng.

11/ Hợp đồng số 64P/2012/HĐMBCH-VHP: Giá trị theo phiếu thu 06 ngày 22/11/2012 thì bà L nộp số tiền là 2.345.024.413 đồng.

Theo 11 phiếu thu trên, bà Nguyễn Thị Kiều L đã đóng cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P ở 11 hợp đồng trên số tiền tổng cộng là 21.924.758.353 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Văn M – Giám đốc Công ty P giải thích số tiền ghi trên các phiếu thu là giá trị căn hộ khi được bàn giao. Thực tế, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L đã nộp đặt cọc cho Công ty P số tiền là 6.200.000.000 đồng (đối với 11 Hợp đồng trên). Tổng số tiền nguyên đơn đã thực tế nộp là 6.200.000.000 (sáu tỷ hai trăm triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P trả lại toàn bộ số tiền mà nguyên đơn đã thực tế thanh toán trước để mua 11 căn hộ là 6.200.000.000 đồng: Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu số tiền thấp hơn số tiền thể hiện trên các phiếu thu của Công ty P; 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 P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kiều L tổng số tiền 6.200.000.000 (sáu tỷ hai trăm triệu) 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 P 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 Kiều 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 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 273 và Điều 280, Điều 471 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 qui 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 Kiều L:

Xác định các Hợp đồng mua bán căn hộ số 44L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/3/2014 và số 45L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 19/3/2014; số 75P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 18/5/2012; số 27J/2013/HĐMBCH-VHP ngày 11/4/2013; số 73P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 14/01/2013; số 63J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/01/2015; số 92B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 30/7/2011; số 95L/2013/HĐMBCH-VHP ngày 25/3/2013; số 79P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 25/10/2013; số 31K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 23/7/2011; số 64P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 22/11/2012 được ký giữa bà Nguyễn Thị Kiều L và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng P là vô hiệu. Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ các số nêu trên.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kiều L tổng số tiền 6.200.000.000 (sáu tỷ hai trăm triệu) 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 P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.200.000 (một trăm mười bốn triệu hai trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kiều L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kiều L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.100.000 (Năm mươi bảy triệu một trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0044966 ngày 09/02/2021 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