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: 217/2020/ DSST
Ngày : 23/7/2020
"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 Lê Thúy Hòa
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đoàn Văn Rỹ
2. Bà Đặng Thu Vân

***-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 Ngô Thị Kim Sinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 147/2016/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2016 về việc"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2020/QĐ-HPT ngày 30/6/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thanh L, sinh năm 1973

Địa chỉ: 208 đường Q,Phường X, Quận M, Thành phố H

(Có mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH HP.

Địa chỉ: 312-314 đường T, Phường C, Quận P, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông HT, sinh năm 1972; Địa chỉ : 391/150H Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh – theo văn bản ủy quyền số 289/2016/VHP-GUQ ngày 28/6/2016.

(Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông V- Luật sư công ty Luật TNHH N thuộc đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: 76 đường Y, Phường S, Quận Z, Thành phố H

(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thanh L trình bày: Bà L có thỏa thuận mua căn hộ do công ty TNHH HP bán. Công ty TNHH HP đồng ý bán căn hộ cho bà L nên ký hợp đồng trực tiếp với bà L, đồng thời nhận tiền và viết phiếu thu tiền của bà L. Công ty TNHH HP đã ký các hợp đồng để mua bán căn hộ chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tại địa chỉ 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với bà L. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng số 40J/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/11/2013 thỏa thuận mua bán 01 căn hộ số B2A-LA, tầng 20 diện tích 83,19m2 với giá tổng cộng là 1.875.934.500 đồng. Phiếu thu số tiền 1.782.137.775 đồng (95% giá trị hợp đồng) ghi ngày 01/11/2013. Bà L thực tế đóng 700.000.000 đồng cho hợp đồng này.
- Hợp đồng số 64K/2011/HĐMBCH-VHP thỏa thuận mua bán 01 căn hộ số B3-LA, tầng 10, diện tích 83,09m2 với giá tổng cộng là 1.690.881.500 đồng. Phiếu thu số tiền 1.521.793.350 đồng (90% giá trị hợp đồng) ghi ngày 15/11/2013. Bà L thực tế đóng 400.000.000 đồng cho hợp đồng này.
- Hợp đồng số 51G/2012/HĐMBCH-VHP thỏa thuận mua bán 01 căn hộ số C2A-LA, tầng 3 diện tích 45,5m2 với giá tổng cộng là 923.422.500 đồng. Phiếu thu số tiền 877.251.375 đồng (56,18% giá trị hợp đồng) vào ngày 10/12/2013. Bà L thực tế đóng 400.000.000 đồng cho hợp đồng này.

Thời hạn giao nhà vào 31/12/2014. Nếu bàn giao căn hộ chậm quá 03 tháng thì Công ty TNHH HP phải chịu phạt tính trên số tiền bên mua đã giao theo lãi suất ngắn hạn (kỳ hạn 06 tháng) của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt nam nhưng không quá 01 năm tính kể từ ngày 31/12/2014. Tính từ ngày 31/12/2015 nếu bên bán vẫn chưa giao nhà thì phải chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán và bên mua có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện theo qui định nhưng bị đơn đến hết tháng 6/2016 vẫn không có nhà để giao mặc dù bà L đã nhiều lần liên hệ nhắc nhở. Thực tế công trình xây dựng nhà mới ở giai đoạn đổ móng rồi ngưng lại không thấy xây dựng nữa. Thời gian chờ đợi đã kéo dài quá lâu nên bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 40J/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/11/2013; Hợp đồng số 64K/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 15/11/2013và hợp đồng số 51G/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 10/12/2013với Công ty TNHH HP, buộc bị đơn phải trả lại số tiền bà L đã đóng theo phiếu thu là 4.181.182.500 đồng, đồng thời bồi thường tiền lãi theo hợp đồng là 1.248.529.187 đồng. Tổng cộng yêu cầu Công ty TNHH HP trả cho bà L số tiền 5.429.711.687 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên 03 Hợp đồng mua bán căn hộ số 40J/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/11/2013; Hợp đồng số 64K/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 15/11/2013 và hợp đồng số 51G/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 10/12/2013 giữa bà Trần Thanh L với Công ty TNHH HP vô hiệu

- Buộc Công ty TNHH HP hoàn trả cho bà L số tiền đã nhận và do phía bị đơn có khó khăn nên bà L chỉ yêu cầu bị đơn trả cho bà số tiền đã đóng thực tế là 1.500.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà L không yêu cầu Công

ty TNHH HP trả 3.929.711.687 đồng (gồm 2.681.182.500 trên phiếu thu và 1.248.529.187 đồng tiền lãi).

Bị đơn Công ty TNHH HP có người đại diện theo ủy quyền ông HT vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 24/02/2017 thừa nhận Công ty TNHH HP có ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà Trần Thanh L, bà L đã nộp cho công ty số tiền 1.782.137.775 đồng, 1.521.793.350 đồng và 877.251.375 đồng. Do Công ty TNHH HP đang gặp khó khăn về tài chính nên không kịp tiến độ giao căn hộ cho bà L theo đúng hợp đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày Công ty TNHH HP thừa nhận bà L có bỏ ra 1.500.000.000 đồng để mua 03 căn hộ chung cư Vạn Hưng Phát như bà L trình bày. Tuy nhiên công ty không nhận đủ số tiền do bà L đóng vì người chuyển nhượng căn hộ cho bà L không đưa đủ tiền cho công ty nên công ty không thể trả toàn bộ số tiền như bà L yêu cầu. Đề nghị bà Thúy là người chuyển nhượng nhà cho bà L phải liên đới cùng Công ty TNHH HP trả tiền cho bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn tuân thủ pháp luật không vi phạm Tố tụng. Về nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 Trần Thanh 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 của các Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 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 HP, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Trí Thức đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được.

Bị đơn Công ty TNHH HP, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông HT đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn 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 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3].Về các yêu cầu của các đương sự:

Xét 03 Hợp đồng mua bán căn hộ số 40J/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/11/2013; Hợp đồng số 64K/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 15/11/2013 và hợp đồng số 51G/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 10/12/2013 giữa bà Trần Thanh L với Công ty TNHH HP thực chất là hình thức huy động vốn của Công ty HP bằng hình thức ký kết

hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại thời điểm bà L và Công ty HP ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án chung cư cao cấp HP 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 HP.Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty HP 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. Việc ký kết 03 Hợp đồng mua bán căn hộ trên giữa bà Trần Thanh L với Công ty TNHH HP không thông qua sàn giao dịch Bất động sản.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 TNHH HP là chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở chung cư cao cấp HP 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 L là vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 122,127,128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xác định 03 Hợp đồng mua bán căn hộ số 40J/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/11/2013; Hợp đồng số 64K/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 15/11/2013 và hợp đồng số 51G/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 10/12/2013 giữa Công ty TNHH HP và bà Trần Thanh L vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận… Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Công ty TNHH HP 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 Trần Thanh L, lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH HP.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Công ty TNHH HP không nhận đủ số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) do bà L đóng nhưng không có chứng cứ minh việc công ty không nhận đủ tiền từ bà L. Bà L đã được Công ty TNHH HP ký hợp đồng trực tiếp trong việc mua bán căn hộ thì Công ty TNHH HP phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ tiền trên các phiếu thu cho bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án Công ty TNHH HP không có yêu cầu phản tố, không có đề nghị đưa

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nên không có cơ sở giải quyết yêu cầu buộc liên đới trả tiền như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Căn cứ xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của công ty Công ty TNHH HP , các phiếu thu tiền ngày 01/11/2013, ngày 15/11/2013 và ngày 10/12/2013 và xác nhận của bà L có cơ sở xác định Công ty TNHH HP đã thu từ bà L số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Bà L chỉ yêu cầu bị đơn trả lại cho bà L số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực Pháp luật là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Bà L tại phiên tòa rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả hết tiền theo phiếu thu và trả số tiền lãi là 1.248.529.187 đồng. Việc rút yêu cầu là tự nguyện , có lợi cho bị đơn nên chấp nhận. Căn cứ điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi trả số tiền 3.929.711.687 đồng (gồm 2.681.182.500 trên phiếu thu và 1.248.529.187 đồng tiền lãi) của nguyển đơn.

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. Về án phí dân sự sơ thẩm :

Xét yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn; nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

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

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

Căn cứ vào khoản 2 Điều 22 của Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006;

Căn cứ vào điểm đ khoản 3 Điều 9 và khoản 5 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 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thanh L:

Xác định 03 hợp đồng mua bán căn hộ số 03 Hợp đồng mua bán căn hộ số 40J/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/11/2013; Hợp đồng số 64K/2011/HĐMBCH-

VHP ký ngày 15/11/2013 và hợp đồng số 51G/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 10/12/2013 giữa Công ty TNHH HP và bà Trần Thanh L vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH HP thanh toán cho bà Trần Thanh L số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực Pháp luật.

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

2. Đình chỉ yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền 3.929.711.687 đồng (gồm 2.681.182.500 trên phiếu thu và 1.248.529.187 đồng tiền lãi) của nguyên đơn bà Trần Thanh L.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH HP phải chịu là 57.000.000 (Năm mươi bảy triệu) đồng.

Hoàn trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.714.855 (Năm mươi sáu triệu bảy trăm mười bốn ngàn tám trăm năm mươi lăm) đồng theo biên lai thu tiền số AD/2014/0001435 ngày 23/5/2016 của Thi hành án dân sự Quận 8.

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

3.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 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.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ (…)

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

Lê Thúy Hòa