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:98/2020/DSST
Ngày: 07- 4 -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: Ông Lê Văn Giàu.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Thái Thục Hiền

Bà Lý Ngọc Mạnh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa*:** Bà Ngô Thị Kim Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 07/4/2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 455/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 2 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2020/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông T T T, sinh năm 1985 (Có mặt)

Địa chỉ: PT H, Phường Y, Quận D, Tp. Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH TM-XD VHP.

Địa chỉ: T T V, phường U, Quận L, Tp Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông N V M, sinh năm 1962.(Vắng mặt)

Địa chỉ: 539 T T V, phường Y , Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

ÔngT T T và Công ty TNHH TM-XD VHP (gọi tắt là Công ty VHP) có ký các hợp đồng mua bán căn hộ như sau:

- Ngày 05/5/2011 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 79B/2011/HĐMBCH-VHP cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau: căn hộ số A1-LB, tầng 17, diện tích 127.12 m^2, giá căn hộ là 2.915.776.864 đồng, ngày bàn giao căn hộ là 30/3/2013. Ông T đã thanh toán số tiền là 2.624.199.177 đồng theo phiếu thu số PT04 ngày 05/05/2011 tương đương 90% giá trị căn hộ.

- Ngày 07/5/2011 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 80B/2011/HĐMBCH-VHP cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau: căn hộ số P2-LA, tầng 21, diện tích 200.74m^2, giá căn hộ là 7.728.490.000 đồng, ngày bàn giao căn hộ là 30/3/2013. Ông T đã thanh toán số tiền là 7.728.490.000 đồng theo phiếu thu số PT05 ngày 07/5/2011 tương đương 100% giá trị căn hộ.

- Ngày 13/6/2011 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 31D/2011/HĐMBCH-VHP cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau: căn hộ số B3-LB, tầng14, diện tích 83.09 m^2, giá căn hộ là 1.815.549.736 đồng, ngày bàn giao căn hộ là 30/3/2013. Ông T đã thanh toán số tiền là 1.724.772.249 đồng theo phiếu thu số PT07 ngày 13/6/2011 tương đương 95% giá trị căn hộ.

- Ngày 09/01/2012 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 107B/2011/HĐMBCH-VHP cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau: căn hộ số A3-LA, tầng 20, diện tích 108.58 m^2, giá căn hộ là 2.508.198.000 đồng, ngày bàn giao căn hộ là 30/3/2013. Ông T đã thanh toán số tiền là 2.382.788.100 đồng theo phiếu thu số PT18 ngày 09/01/2012 tương đương 95% giá trị căn hộ.

- Ngày 20/2/2012 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 75P/2012/HĐMBCH-VHP cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau: căn hộ số B2C-LA, tầng 15, diện tích 82.44 m^2, giá căn hộ là 1.791.009.000 đồng, ngày bàn giao căn hộ là 30/3/2013. Ông T đã thanh toán số tiền là 1.701.458.550 đồng theo phiếu thu số PT09 ngày 20/2/2012 tương đương 95% giá trị căn hộ.

- Ngày 22/3/2012 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 30F/2012/HĐMBCH-VHP cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau: căn hộ số B3-LA, tầng 10,

diện tích 83.09 m^2, giá căn hộ là 1.690.881.500 đồng, ngày bàn giao căn hộ là 30/3/2013. Ông T đã thanh toán số tiền là 1.606.337.425 đồng theo phiếu thu số PT02 ngày 22/3/2012 tương đương 95% giá trị căn hộ.

- Ngày 06/12/2013 ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 130M/2013/HĐMBCH-VHP cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau: căn hộ số C2A-LA tầng 11, diện tích 45.91 m^2, giá căn hộ là 992.344.650 đồng, ngày bàn giao căn hộ là 31/12/2014. Ông T đã thanh toán số tiền là 942.727.418 đồng theo phiếu thu số PT03 ngày 06/12/2013 tương đương 95% giá trị căn hộ.

Đã quá thời hạn thoả thuận của các hợp đồng nhưng Công ty VHP không giao các căn hộ cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ các hợp đồng, buộc Công ty VHP hoàn trả số tiền đã nhận là 18.710.772.919 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là Công ty TNHH TM-XD VHP, đại diện theo pháp luật là ông N V M vắng mặt nên không thu được lời khai cũng như không hoà giải được.

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 tuân thủ pháp luật không vi phạm Tố tụng. Bị đơn không tuân thủ đúng quy định pháp luật. Yêu cầu của ông T là có căn cứ pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn khởi kiện của ông T T T, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, trụ sở của bị đơn và bất động sản tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo qui định tại 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] Công ty VHP đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Công ty VHP được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0304957739. Theo quy định của Điều 3, Điều 4, Điều 12 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ thì Công ty được phát triển dự án nhà ở có mục đích hỗn hợp (nhà ở, trung

tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng) để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường. Công ty VHP là chủ đầu tư dự án chung cư cao tầng tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 37/QĐ-SXD-PTN ngày 16/4/2009, Quyết định số 84/QĐ-SXD-TĐDA ngày 30/6/2010 về việc điều chỉnh quyết định số 37/QĐ-SXD-PTN ngày 16/4/2009 của Sở xây dựng - Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 3527/QĐ-UBND ngày 23/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Công ty VHP được quyền bán căn hộ cho ông T như quy định tại các Điều 389, Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 21 Luật nhà ở năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2009). Về hình thức của các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, theo quy định tại Điều 63 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 thì việc mua bán không cần phải công chứng chứng thực, mẫu hợp đồng mua bán căn hộ phù hợp với mẫu hợp đồng mua bán căn hộ như phụ lục số 15 kèm theo Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010. Theo quy định tại khoản 1, điều 39, Luật nhà ở năm 2005; điểm đ, khoản 3, điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở 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 quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Theo công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc kiểm tra, đề xuất xử lý đối với dự án căn hộ cao cấp Vạn Hưng Phát tại số BS - TQB, Phường Y, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty VHP chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn. Theo Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006; điểm đ, khoản 3, điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010, Điều 18 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 quy định việc tổ chức cá nhân, kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng qua sàn giao dịch bất động sản. Hồ sơ khởi kiện không có chứng cứ thể hiện các hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty VHP và ông T T T được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản. Như vậy, việc bán căn hộ chung cư của Công ty VHPcho nguyên đơn chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì các hợp đồng mua bán căn hộ số 79B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/5/2011 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 80B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 07/5/2011 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 31D/2011/HĐMBCH-VHP ngày 13/6/2011 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 107B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2012 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP,

03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 75P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 20/2/2012 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 30F/2012/HĐMBCH-VHP ngày 22/3/2012 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP;Hợp đồng mua bán căn hộ số 130M/2013/HĐMBCH-VHP ngày 06/12/2013 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường.Công ty VHP là chủ đầu tư dự án nhưng không tuân thủ các thủ tục theo quy định pháp luật khi ký hợp đồng bán cho khách hàng nên gây thiệt hại cho nguyên đơn vì thế phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên phía nguyên đơn chỉ yêu cầu chấm dứt việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn trả số tiền đã giao, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn buộc Công ty VHPphải hoàn trả cho ông T T T số tiền đã nhận là 18.710.772.919 đồng.

[4] Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án thì yêu cầu của ông T được chấp nhận nên Công ty VHP phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 389, Điều 402 của Bộ luật dân sự năm 2005;

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

- Căn cứ vào Điều 22 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

- Căn cứ vào Điều 21, Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2009);

- Căn cứ vào Điều 3, Điều 4,Điều 9, Điều 12, Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;

- Căn cứ vào Điều 18 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T T T.

1.1 Các hợp đồng mua bán căn hộ số 79B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/5/2011 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 80B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 07/5/2011 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 31D/2011/HĐMBCH-VHP ngày 13/6/2011 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 107B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2012 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 75P/2012/HĐMBCH-VHP ngày 20/2/2012 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 30F/2012/HĐMBCH-VHP ngày 22/3/2012 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP; Hợp đồng mua bán căn hộ số 130M/2013/HĐMBCH-VHP ngày 06/12/2013 cùng các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP giữa ông T T T và Công ty TNHH TM-XD VHP là vô hiệu.

1.2 Buộc Công ty TNHH TM-XD VHP hoàn trả cho ông T T T số tiền là 18.710.772.919 (mười tám tỷ bảy trăm mười triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm mười chín) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

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

2. Án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm là 126.710.772 (một trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm mười nghìn bảy trăm bảy mươi hai) đồng, Công ty TNHH TM- XD VHP chịu, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2 Ông T T T không phải chịu án phí. Số tiền tạm ứng án phí 63.355.000 (sáu mươi ba triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0018557 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 được hoàn trả cho ông T T T.

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 dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), người được thi hành án, 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự về việc yêu cầu thi hành án.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 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 nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM
- VKSND Q.8
- Chi cục THA DS Q8
- Các đương sự
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án

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

Lê Văn Giàu