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:578/2019/ DSST
Ngày : 29/11/2019
"*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 Đinh Chí Thành
2. Ông Hoàng Minh Đang

***-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*: Ông Phan Xuân Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 11 năm 2019 và ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 213/2016/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2016 về việc"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 243/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 157/2019/QĐ-HPT ngày 11/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Q, sinh năm 1965

Địa chỉ: 58 Đường số L, phường B, Quận C, Thành phố H

Bị đơn: Công ty TNHH TV.

Địa chỉ: 312-314 đường T, Phường E, QuậnT, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông M- giám đốc công ty, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH TV. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà TH , sinh năm 1968. Địa chỉ: 58 Đường số L, phường B, Quận C, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của bà TH là ông Q, sinh năm 1965 theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2016 (Có mặt)

2/ Ông MT, sinh năm 1987. Địa chỉ: TK29/38 đường C, Phường K, Quận D, Thành phố H. (Vắng mặt)

3/ Ông GP, sinh năm 1982; Địa chỉ: 30 Kim Biên, Phường M, Quận N, Thành phố H. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông V- Luật sư công ty Luật TNHH V và cộng sư - chi nhánh Sài gòn thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: 76 MT, Phường S, Quận B, Thành phố H (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Q trình bày: Ông Q có thỏa thuận với ông MT, GP về việc đứng tên mua căn hộ do công ty TNHH Thương mại-Xây dựng Vạn Hưng Phát bán. Ông Q đã bỏ ra 1.200.000.000 đồng để mua 03 căn hộ từ ông MT và ông GP. Công ty TNHH TV đồng ý bán căn hộ cho ông Q nên ký hợp đồng trực tiếp với ông Q, đồng thời viết phiếu thu tiền của ông Q. Ông Q và Công ty TNHH TV 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. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng số 68C/2012/HĐMBCH-VHP thỏa thuận mua bán 01 căn hộ số BAC-LA, tầng 9 diện tích 83,19m2 với giá tổng cộng là 1.724.944.650 đồng. Phiếu thu số tiền 1.000.000.000 đồng (57,97% giá trị hợp đồng) ghi ngày 09/8/2011.
- Hợp đồng số 74C/2012/HĐMBCH-VHP thỏa thuận mua bán 01 căn hộ số B3-LA, tầng 8 diện tích 83,09m2 với giá tổng cộng là 1.663.461.800 đồng. Phiếu thu số tiền 1.580.288.710 đồng (95% giá trị hợp đồng) ghi ngày 30/8/2012.
- Hợp đồng số 45I/2011/HĐMBCH-VHP thỏa thuận mua bán 01 căn hộ số B2A-LA, tầng 13 diện tích 83,19m2 với giá tổng cộng là 1.779.850.050 đồng. Phiếu thu số tiền 1.000.000.000 đồng (56,18% giá trị hợp đồng) vào ngày 02/2/2012.

Thời hạn giao nhà vào 30/3/2013. Nếu bàn giao căn hộ chậm quá 03 tháng tính từ ngày 30/6/2013 thì Công ty TNHH TV 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 30/3/2013. Tính từ ngày 30/3/2014 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 4/2014 vẫn không có nhà để giao mặc dù ông Q 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 ông Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 68C/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/8/2011; Hợp đồng số 74C/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 30/8/2012 và hợp đồng số 45I/2011/HĐMBCH - VHP ký ngày 02/02/2013 với Công ty TNHH TV, buộc bị đơn phải trả lại số tiền ông Q đã đóng là 3.580.288.710 đồng, đồng thời bồi thường 15% trên tổng giá trị hợp đồng đã ký là 537.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu Công ty TNHH TV trả cho ông Q số tiền 4.117.288.710 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên 03 Hợp đồng mua bán căn hộ 68C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 09/8/2011; Hợp đồng số 74C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 30/8/2012 và hợp đồng số 45I/2011/HĐMBCH-VHP ngày 02/02/2013 giữa ông Q với Công ty TNHH TV vô hiệu

- Buộc Công ty TNHH TV hoàn trả cho ông Q số tiền đã nhận và do phía bị đơn có khó khăn nên ông Q chỉ yêu cầu bị đơn trả cho ông số tiền 1.200.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Q không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn Công ty TNHH TV có người đại diện theo pháp luật ông M vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông V trình bày: Công ty TNHH TV thừa nhận có ký các hợp đồng như ông Q trình bày nhưng ngày tháng ký hợp đồng không đúng thực tế. Các căn hộ lúc đầu bán cho ông MT, GP. Ông Q là người cho ông Thông, ông Phương vay tiền, nhận thế chấp căn hộ rồi chuyển nhượng lại. Do quen biết nên ông M đã làm lại hợp đồng, ký lùi ngày để ông Q đứng tên trên hợp đồng. Thực chất công ty TNHH TV không mua bán với ông Q và cũng không trực tiếp nhận được số tiền 1.200.000.000 đồng do ông Q nộp. Bị đơn đồng ý hủy 03 Hợp đồng mua bán căn hộ 68C/2012/HĐMBCH –VHP ngày09/8/2011; Hợp đồng số 74C/ 2012/ HĐMBCH-VHP ngày 30/8/2012 và hợp đồng số 45I/2011/HĐMBCH-VHP ngày 02/02/2013 giữa ông Q với Công ty TNHH TVnhưng không đồng ý trả 1.200.000.000 đồng vì bị đơn không trực tiếp nhận tiền từ ông Q. Đề nghị cho dừng phiên tòa để thỏa thuận với ông MT và ông GP về việc ai phải trả tiền và trả bao nhiêu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông MT, GP vắng mặt nên không thu được lời khai cũng như không hòa giải được.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà THcó người đại diện hợp pháp ông Q trình bày: Bà H là vợ hợp pháp của ông Q, bà H có cùng ý kiến với ông Q.

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. Còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, cần rút kinh nghiệm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử 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 ông Q 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 TV, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông MT, GP 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 và người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan ông MT, GP 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 68C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 09/8/2011; Hợp đồng số 74C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 30/8/2012 và hợp đồng số 45I/2011/HĐMBCH-VHP ngày 02/02/2013 giữa ông Q với Công ty TNHH TV thực chất là hình thức huy động vốn của Công ty Vạn Hưng Phát bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Ông Q có thỏa thuận với ông MT, GP về việc chuyển giao quyền mua tài sản và đã được sự đồng ý của bên bán tài sản. Từ thời điểm ông Q ký hợp đồng với Công ty TNHH TV thì mọi quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng phải do ông Q và Công ty TNHH TV chịu trách nhiệm. Tại thời điểm ông Q và Công ty Vạn Hưng Phát ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát 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 Vạn Hưng Phát.Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty Vạn Hưng Phát 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 ông Q với Công ty TNHH TV 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 TV là chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát 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 ông Q là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, các hợp đồng mua bán căn hộ ký kết giữa Công ty TNHH TV và ông Q vô hiệu. 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 68C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 09/8/2011; Hợp đồng số 74C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 30/8/2012 và hợp đồng số 45I/2011/HĐMBCH -VHP ngày 02/02/2013

giữa ông Q với Công ty TNHH TV 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 TV 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 Q, lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH TV.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Công ty TNHH TV không nhận số tiền do ông Q đóng nhưng tại 03 phiếu thu ngày 09/8/2011, ngày 30/8/2012 và ngày 02/02/2013 thể hiện Công ty TNHH TV đã thu đủ số tiền 3.580.288.710 đồng từ 03 hợp đồng đã ký với ông Q. Ông MT, ông GP đã được triệu tập đúng qui định nhưng cố ý vắng mặt xem như ông MT, ông GP đã tự mình từ chối thực hiện các quyền lợi hợp pháp và phải tự gánh chịu mọi hậu quả pháp lý do việc vắng mặt của mình. Yêu cầu dừng phiên tòa để thỏa thuận với ông MT, ông GP không có cơ sở để chấp nhận. Dù ông MT, ông GP có mua các căn hộ nhưng đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho ông Q thông qua việc Công ty TNHH TV ký hợp đồng trực tiếp với ông Q. Như vậy Công ty TNHH TV phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ tiền trên các phiếu thu cho ông Q. Ông Q chỉ yêu cầu bị đơn trả lại cho ông Q số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực Pháp luật là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

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 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 ông Q:

Xác định 03 hợp đồng mua bán căn hộ số 68C/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/8/2011; Hợp đồng số 74C/2012/HĐMBCH-VHP ký ngày 30/8/2012 và hợp đồng số 45I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 02/02/2013 giữa ông Q với Công ty TNHH TV vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH TV thanh toán cho ông Q số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai 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 TV không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng Công ty TNHH TV 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.Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH TV phải chịu là 48.000.000 (Bốn mươi tám triệu) đồng.

Hoàn trả lại cho ông Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.029.322 (Hai mươi tám triệu không trăm hai mươi chín ngàn ba trăm hai mươi hai) đồng theo biên lai thu tiền số AD/2014/0001706 ngày 20/7/2016 của Thi hành án dân sự Quận 8.

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

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.

3. 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.

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

NƠI NHẬN:
- TAND TP.HCM
- VKSND Q.8
- THA DS Q8
- Các đương sự
- Lưu VP, Hồ sơ (…)

LÊ THÚY HÒA