TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1172/2023/DS-ST
Ngày: 13/7/2023
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Nhanh

Bà Phan Thanh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Ngày 13/7/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2022/TLST-DS ngày 30/3/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2560/2023/QĐXXST-DS ngày 12/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9011/2023/QĐ-ST ngày 29/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Bá Thị L**, sinh năm 1968.

Địa chỉ thường trú: Số 211 đường H, Phường B, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: 4205N 164th St.Omaha, NE 68116, USA.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1990. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 124/1 đường số 14, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền đã được Tổng Lãnh sự quán nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam tại Hiu-xtơn, Texas, Hoa Kỳ hợp pháp hóa lãnh sự số 1086/HPH/2021 ngày 15/7/2021).

2. Bị đơn:

2.1. **Công ty TNHH Thương mại Xây dựng V**

Trụ sở: Số 312-314 đường T, Phường M, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1962. (Vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 539 đường T, Phường I, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Số 312-314 đường T, Phường M, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1962. (Vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 539 đường T, Phường I, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Số 312-314 đường T, Phường M, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Bá Thị L có ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 05/8/2013 bà Huỳnh Bá Thị L và Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V (sau đây gọi tắt là Công ty V) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 54J/2011/HĐMBCH-VHP để mua căn hộ số A3-LB, tầng 16, diện tích 113,89m^2 thuộc dự án Chung cư cao cấp V, tọa lạc tại 339 B, Phường V, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là: 2.555.691.600 đồng.

Thời hạn bên bán bàn giao căn hộ theo hợp đồng là cuối quý I năm 2013 (30/3/2013). Nếu thời gian bàn giao căn hộ chậm quá 03 tháng (quá 30/6/2013) thì bên bán sẽ chịu phạt lãi suất ngắn hạn (kỳ hạn 06 tháng) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, nhưng việc chậm bàn giao căn hộ không được quá 01 năm kể từ ngày 30/3/2013. Kể từ ngày 30/3/2014 bên bán chưa bàn giao căn hộ cho bên mua, thì bên bán chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán.

Ngoài các điều khoản về quyền và nghĩa vụ được thỏa thuận tại hợp đồng trên, phương thức thanh toán và các nội dung có liên quan được các bên thỏa thuận và thực hiện theo các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP cùng ngày 05/8/2013.

Sau khi ký kết hợp đồng, ngày 05/8/2013 bà L đã thanh toán cho Công ty V 95% giá trị hợp đồng là 2.427.907.020 đồng. Ngày 31/12/2014 bà L yêu cầu giao nhà nhưng Công ty V và ông Nguyễn Văn M không có nhà để giao. Bà L đòi lại tiền thì bị đơn liên tục né tránh, sự việc này gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 54J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/8/2013 giữa bà Huỳnh Bá Thị L với Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V do vô hiệu.

- Tuyên buộc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và ông Nguyễn Văn M phải có nghĩa vụ cùng liên đới trả cho bà Huỳnh Bá Thị L tổng số tiền 4.483.373.076 đồng (trong đó gồm tiền gốc là 2.427.907.020 đồng và tiền lãi tạm tính từ 01/01/2015 đến 30/6/2023 với mức lãi suất 10%/năm là 2.055.466.056 đồng). Nguyên đơn yêu cầu tính lãi cho đến khi Tòa án xét xử vụ án.

** Bị đơn Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và ông Nguyễn Văn M* vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Huỳnh Bá Thị L do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 54J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/8/2013 giữa bà Huỳnh Bá Thị L với Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V do vô hiệu.

- Tuyên buộc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và ông Nguyễn Văn M phải có nghĩa vụ cùng liên đới trả cho bà Huỳnh Bá Thị L số tiền gốc là 2.427.907.020 đồng.

Rút lại yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và ông Nguyễn Văn M phải có nghĩa vụ cùng liên đới trả cho bà Huỳnh Bá Thị L số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 2.071.703.127 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và ông Nguyễn Văn M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật; các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Bá Thị L: Không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc Công ty V và ông Nguyễn Văn M liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà L số tiền là 2.427.907.020 đồng; buộc Công ty V có trách nhiệm trả tiền gốc cho nguyên đơn là 2.427.907.020 đồng; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa sơ thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Bà Huỳnh Bá Thị L khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và ông Nguyễn Văn M và hiện nay bà L đang cư trú ở nước ngoài. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 3 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và ông Nguyễn Văn M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 54J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/8/2013 vô hiệu:

Ngày 05/8/2013 giữa Công ty V và bà Huỳnh Bá Thị L có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 54J/2011/HĐMBCH-VHP và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP với nội dung: Công ty V bán cho bà Huỳnh Bá Thị L căn hộ số A3-LB, tầng 16, diện tích 113,89m^2 thuộc dự án Chung cư cao cấp V, tọa lạc tại 339 B, Phường V, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là: 2.555.691.600 đồng được thanh toán làm 02 đợt, đợt 01 thanh toán 95% giá trị căn hộ là 2.427.907.020 đồng, đợt 02 là 5% còn lại trên tổng giá trị căn hộ.

Thực hiện hợp đồng, ngày 05/8/2013 bà Huỳnh Bá Thị L đã nộp vào Công ty V số tiền 2.427.907.020 đồng theo phiếu thu số PT 16 (liên 1) có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Văn M là Tổng giám đốc của Công ty V.

Tại Khoản 2 Điều 7 của hợp đồng quy định: việc bàn giao căn hộ chậm nhất không được quá 01 năm kể từ ngày 30/3/2013. Thực tế, đến ngày 31/12/2014, bà Huỳnh Bá Thị L yêu cầu giao nhà nhưng Công ty V và ông Nguyễn Văn M đã không có nhà để bàn giao.

Xét, theo quy định chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước và bảo đảm việc ứng tiền trước được thực hiện nhiều lần theo tiến độ của dự án. 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 vượt quá 70% giá trị nhà*

ở ghi trong hợp đồng". Điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005 quy định trường hợp huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước 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 và thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án biết. Tại khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 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 giao dịch thông qua bất động sản".*

Tuy nhiên, theo nội dung Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở Xây dựng thì tại thời điểm bà L ký hợp đồng ngày 05/8/2013 dự án chung cư cao cấp V chưa xây dựng xong phần móng, không thực hiện đúng quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản về thủ tục phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. Đến thời điểm 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.

Như vậy, có chứng cứ cho thấy Công ty V đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà Huỳnh Bá Thị L không thông qua sàn giao dịch bất động sản, số tiền huy động vượt quá 70% giá trị căn hộ và công trình chưa thực hiện xây dựng xong phần móng là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định đối với các giao dịch liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai. Do đó, căn cứ các Điều 122, 127 và 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Bá Thị L xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 54J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/8/2013 được ký giữa bà Huỳnh Bá Thị L và Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V là vô hiệu. Do hợp đồng mua bán căn hộ ngày 05/8/2013 bị vô hiệu nên các Phụ lục hợp đồng kèm theo cũng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

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, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, bà Huỳnh Bá Thị L yêu cầu được nhận lại số tiền đóng vào Công ty V là 2.427.907.020 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu của nguyên đơn được tính lãi phát sinh trên số tiền đã thanh toán là 2.427.907.020 đồng từ thời điểm chậm bàn giao căn hộ ngày 01/01/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 10%/năm, Hội đồng xét xử nhận thấy, tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Bá Thị L đã rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn đã rút.

Về trách nhiệm trả tiền: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 54J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/8/2013 được ký kết giữa bên bán là Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và bên mua là bà Huỳnh Bá Thị L. Ông

Nguyễn Văn M chỉ là người đại diện theo pháp luật của Công ty V, không phải là chủ thể tham gia giao dịch dân sự. Do đó, Công ty V phải có trách nhiệm trả cho bà L số tiền nêu trên; Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty V và ông Nguyễn Văn M phải có nghĩa vụ cùng liên đới trả tiền cho bà Huỳnh Bá Thị L.

Từ sự phân tích trên, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty V phải trả số tiền là 2.427.907.020 đồng; Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 203, Điều 220, Điều 225, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 127, 128, 137, 410 của Bộ Luật Dân sự năm 2005

Căn cứ Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 39 của Luật Nhà ơ năm 2005;

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

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Bá Thị L:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 54J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/8/2013 và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP cùng ngày 05/8/2013 được ký kết giữa bà Huỳnh Bá Thị L và Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V thuộc dự án Chung cư cao cấp V, tọa lạc tại 339 B, Phường V, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc ông Nguyễn Văn M phải có nghĩa vụ cùng liên đới với Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V trả số tiền là 2.427.907.020 (Hai tỷ bốn trăm hai mươi bảy triệu chín trăm lẻ bảy ngàn không trăm hai mươi) đồng cho bà Huỳnh Bá Thị L.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V trả cho bà Huỳnh Bá Thị L số tiền là 2.427.907.020 (Hai tỷ bốn trăm hai mươi bảy triệu chín trăm lẻ bảy ngàn không trăm hai mươi) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, nếu Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V không thực hiện nghĩa

vụ thanh toán hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Bá Thị L về việc yêu cầu Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V và ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền lãi là 2.071.703.127 (Hai tỷ không trăm bảy mươi mốt triệu bảy trăm lẻ ba ngàn một trăm hai mươi bảy) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 80.558.140 (Tám mươi triệu năm trăm năm mươi tám ngàn một trăm bốn mươi) đồng.

Hoàn lại cho bà Huỳnh Bá Thị L số tiền đã nộp là 51.857.000 (Năm mươi mốt triệu tám trăm năm mươi bảy ngàn) đồng theo Biên lai thu AA/2021/0001852 ngày 17/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn 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 được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (T/20).

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

Phạm Hồng Loan

DSST2021TATP-1082
1 000105 442216
04.01.2023 11:11
Huỳnh Bá Thị Ly