TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 150/2021/DS-ST
Ngày: 07/6/2021
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH 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 Nguyễn Tuấn Nhã.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lại Thị Đắc.

2. Bà Nguyễn Thanh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung - 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 toà: Bà Dương Thị Thanh Nhàn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 75/2021/QĐST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Bà Võ Thị Ngh

Địa chỉ: 265/12 Khóm BK, xã MK, thành phố LX, tỉnh AG.

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - xây dựng VHP; Trụ sở: 312-314 Tùng Thiện Vương, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M; Địa chỉ: 539 TTV, Phường MH, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Võ Thị Ngh trình bày:

Bà với Công ty TNHH Thương mại – xây dựng VHP (gọi tắt là Công ty VHP) có ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ như sau:

1/Hợp đồng số 53F/2011/HĐMBCH-VHP ngày 26/02/2013; Loại căn hộ: A3-LA, tầng 5; Diện tích căn hộ: 107,52 m^2; Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà là vào cuối quý IV năm 2014. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 2.217.600.000 đồng. Kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 26/02/2013; 02/PLHĐ – VHP ngày 26/02/2013; 03/PLHĐ – VHP ngày 26/02/2013; 04/PLHĐ – VHP ngày 26/02/2013. Sau khi ký kết hợp đồng thực tế bà đã nộp cho Công ty VHP số tiền là 350.000.000 đồng tuy nhiên Công ty VHP đã ghi nhận bà đã nộp số tiền 2.106.720.000 đồng theo Phiếu thu số: PT 01 ngày 26/02/2013.

2/ Hợp đồng số 67M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 07/4/2014; Loại căn hộ: B1-LA, tầng 17; Diện tích căn hộ: 108,4 m^2; Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà là vào cuối quý I năm 2015. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 2.323.400.200 đồng. Kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 07/4/2014; 02/PLHĐ – VHP ngày 07/4/2014; 03/PLHĐ – VHP ngày 07/4/2014; 04/PLHĐ – VHP ngày 07/4/2014. Sau khi ký kết hợp đồng thực tế bà đã nộp cho Công ty VHP số tiền là 300.000.000 đồng tuy nhiên Công ty VHP đã ghi nhận bà đã nộp số tiền 2.207.230.190 đồng theo Phiếu thu số: PT 03 ngày 07/4/2014.

3/Hợp đồng số 85L/2014/HĐMBCH-VHP ngày 11/7/2014; Loại căn hộ: B2A-LB, tầng 16; Diện tích căn hộ: 83,19 m^2; Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà là vào cuối quý I năm 2015. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.821.029.100 đồng. Kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 11/7/2014; 02/PLHĐ – VHP ngày 11/7/2014; 03/PLHĐ – VHP ngày 11/7/2014; 04/PLHĐ – VHP ngày 11/7/2014. Sau khi ký kết hợp đồng thực tế bà đã nộp cho Công ty VHP số tiền là 300.000.000 đồng tuy nhiên Công ty VHP đã ghi nhận bà đã nộp số tiền 1.729.977.645 đồng theo Phiếu thu số: PT 02 ngày 11/7/2014.

4/ Hợp đồng số 84L/2014/HĐMBCH-VHP ngày 11/7/2014; Loại căn hộ: B2B-LA, tầng 12; Diện tích căn hộ: 82,78 m^2; Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà là vào cuối quý I năm 2015. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.757.419.400 đồng. Kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 11/7/2014; 02/PLHĐ – VHP ngày 11/7/2014; 03/PLHĐ – VHP ngày 11/7/2014; 04/PLHĐ – VHP ngày 11/7/2014. Sau khi ký kết hợp đồng thực tế bà đã nộp cho Công ty VHP số tiền là 300.000.000 đồng tuy nhiên Công ty VHP đã ghi nhận bà đã nộp số tiền 1.669.548.430 đồng theo Phiếu thu số: PT 01 ngày 11/7/2014

Đến nay đã quá thời hạn giao căn hộ nhưng Công ty VHP vẫn không giao căn hộ cho bà.

Nay bà yêu cầu Công ty VHP trả lại cho bà số tiền thực tế đã đóng cho Công ty để mua căn hộ là 1.250.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm từ ngày 01/4/2015 đến ngày Tòa án xét xử. Thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quá trình tố tụng

Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ do bị đơn có trụ sở tại Quận 8. Nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ vào Điều 207, Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được, Thẩm phán tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải

Xét nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP 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 các yêu cầu của đương sự

Theo quy định 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...*".

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng *"...Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản...*"

Theo 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...*"

Xét thời điểm ký kết hợp đồng, bà Ngh và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP ký kết các Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 26/02/2013; 07/4/2014 và ngày 11/7/2014: Phía Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP là chủ đầu tư xây dựng

công trình thuộc dự án chung cư cao cấp VHP toạ lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phồ Hồ Chí Minh chưa xây dựng 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 VHP. Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty VHP là chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn là vi phạm.

Xét thủ tục ký kết Hợp đồng giữa bà Ngh và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP không qua sàn giao dịch Bất Động Sản là vi phạm quy định về huy động vốn trong đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; 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 vậy Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp VHP toạ lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phồ Hồ Chí Minh chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006; khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010; mà ký kết hợp đồng mua bán căn hộ để huy động vốn từ tiền ứng trước của bà là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP thuộc dự án chung cư cao cấp VHP toạ lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phồ Hồ Chí Minh theo các Hợp đồng số 53F/2011/HĐMBCH-VHP ngày 26/02/2013; Hợp đồng số 67M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 07/4/2014; Hợp đồng số 85L/2014/HĐMBCH-VHP ngày 11/7/2014 và Hợp đồng số 84L/2014/HĐMBCH-VHP ngày 11/7/2014 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng bị vô hiệu dẫn đến các phụ lục hợp đồng kèm theo cũng chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét Phiếu thu số: PT 01 ngày 26/02/2013; PT 03 ngày 07/4/2014; PT 02 ngày 11/7/2014 và PT 01 ngày 11/7/2014 của Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP lập thể hiện nội dung bà Ngh đã nộp cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP tổng số tiền là 7.713.476.265 đồng. Tuy nhiên bà Ngh đã thừa nhận số tiền thực tế bà đã đóng cho công ty tổng cộng là 1.250.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận số tiền đóng thực tế này.

Do giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Ngh và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự 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. Do vậy, Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP có Ngh vụ hoàn trả cho bà Ngh số tiền thực tế đã nhận là 1.250.000.000 đồng, phù hợp quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP có lỗi nên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn với yêu cầu bồi thường theo mức lãi suất chậm trả 10%/năm từ ngày 01/04/2015 đến ngày Tòa án xét xử là phù hợp qui định tại

Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể như sau, từ ngày 01/04/2015 đến ngày 07/6/2021 là 6 năm 2 tháng 6 ngày, số tiền là:

1.250.000.000 đồng x 10% x 6 năm 2 tháng 6 ngày = 772.916.666 đồng.

Tổng số tiền Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP phải trả cho bà Ngh là 2.022.916.666 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền thanh toán cho bà Ngh; Bà Ngh không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 207, Điều 208, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, 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 khoản 5 Điều 18 của Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào 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.

1. Xác định Hợp đồng số 53F/2011/HĐMBCH-VHP ngày 26/02/2013; Hợp đồng số 67M/2012/HĐMBCH-VHP ngày 07/4/2014; Hợp đồng số 85L/2014/HĐMBCH-VHP ngày 11/7/2014 và Hợp đồng số 84L/2014/HĐMBCH-VHP ngày 11/7/2014 mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa bà Võ Thị Ngh và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP thuộc dự án chung cư cao cấp VHP toạ lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng kèm theo các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói trên.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Ngh, buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP hoàn trả cho bà Võ Thị Ngh số tiền đã nhận là 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 772.916.666 đồng (Bảy trăm bảy mươi hai triệu chín trăm mười sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Tổng cộng là 2.022.916.666 đồng (Hai tỷ không trăm hai mươi hai triệu chín trăm mười sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí:

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng VHP phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 72.458.333 đồng (Bảy mươi hai triệu bốn trăm năm mươi tám ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Bà Võ Thị Ngh không phải chịu án phí và đã được miễn đóng tiền tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không xem xét về tiền tạm ứng án phí.

4. 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 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.

5. Thời hạn 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 họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tuấn Nhã