

Bản án số: **381/2023/DS-ST**

Ngày: 29-9-2023

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 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 Minh Tường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Anh Tuấn và bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Mỹ Phúc - 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 Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, 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: **130/2019/TLST-DS** ngày 18 tháng 3 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **287/2023/QĐXXST-DS** ngày 28 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: **226/2023/QĐXXST-DS** ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị Xuân Ph**, sinh năm 1980 (sau đây gọi tắt là bà Ph) (Có mặt);

Giấy chứng minh nhân dân số: 0*3*2*6*3;

Căn cước công dân số: 079180*04*7*;

Địa chỉ nơi thường trú: Số A đường B, phường C, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ nơi ở hiện nay/liên lạc: Số D đường Đ, Phường E, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: **Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP** (Vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở chính: Số F đường I, Phường H, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật của Công ty VHP: Ông **Nguyễn Văn M** - Chức danh: Giám đốc công ty (Vắng mặt);

Địa chỉ thường trú và chỗ ở của ông Minh: Số K đường L, Phường M, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Lê Ngọc Th**, sinh năm 1985 (sau đây gọi tắt là bà Th) (Vắng mặt);

Giấy chứng minh nhân dân số: 0*0*4*6*4;

Địa chỉ nơi thường trú: Số N đường O, Phường P, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 04 tháng 3 năm 2019, bà Ph có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP (sau đây gọi tắt là Công ty VHP) phải hoàn trả (phải thanh toán) lại cho bà Ph số tiền 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng), đây là số tiền mua bán, chuyển nhượng Căn hộ A3 - LB Tầng 20 thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP - địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8,

Thành phố Hồ Chí Minh (căn hộ hình thành trong tương lai) giữa Công ty VHP với bà Th và bà Ph theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 57M/2011/HĐMBCH - VHP lập ngày 06 tháng 11 năm 2011, các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty VHP với bà Th, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà Th với bà Ph và Giấy xác nhận số: 06/TB-VHP lập ngày 10 tháng 6 năm 2014 của Công ty VHP.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 3 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Ph trình bày:

Ngày 06 tháng 11 năm 2011, bà Th và Công ty VHP đã thỏa thuận với nhau về việc mua bán Căn hộ hình thành trong tương lai, hai bên đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư A3 - LB Tầng 20 (diện tích 108,58 m²) thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP - địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 2.508.198.000 đồng (Hai tỷ năm trăm lẻ tám triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng) theo các văn bản gồm có: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 57M/2011/HĐMBCH - VHP lập ngày 06 tháng 11 năm 2011; Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 02/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 03/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 04/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011).

Ngay sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nêu trên, bà Th đã nộp cho Công ty VHP số tiền là 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng) tương đương với 95% giá trị căn hộ theo Phiếu thu số: PT 12 ngày 06 tháng 11 năm 2011 của Công ty VHP ghi người nộp: Lê Ngọc Thúy.

Đến ngày 27 tháng 01 năm 2014, bà Th đã chuyển nhượng lại căn hộ nêu trên cho bà Ph với giá là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 đã được Phòng công chứng Số 1 thuộc Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27 tháng 01 năm 2014, số công chứng: 002371, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD và Giấy Biên nhận tiền căn hộ VHP ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà Ph (bên giao tiền) với bà Th (bên nhận tiền). Sau khi chuyển nhượng căn hộ nêu trên cho bà Ph, bà Th đã bàn giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng căn hộ chung cư A3 - LB Tầng 20 (diện tích 108,58 m²) thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP - địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Th với Công ty VHP cho bà Ph giữ.

Ngày 10 tháng 6 năm 2014, bà Ph và bà Th đến Công ty VHP để thông báo cho Công ty VHP biết về việc bà Th đã chuyển nhượng căn hộ chung cư A3 - LB Tầng 20 (diện tích 108,58 m²) thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP - địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ph; bà Ph và bà Th có đề nghị Công ty VHP xác nhận việc chuyển nhượng căn hộ chung cư nêu trên và được Công ty VHP xác nhận việc chuyển nhượng căn hộ chung cư nêu trên giữa bà Ph với bà Th theo Giấy xác nhận số: 06/TB-VHP lập ngày 10 tháng 6 năm 2014 của Công ty VHP V/v: Xác nhận căn hộ theo hợp đồng số 57M/2011/HĐMBCH - VHP {căn hộ A3 - LB Tầng 20 (diện tích 108,58 m²) thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP - địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh} thuộc sở hữu của bà Ph.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty VHP đã thông báo đến cuối quý IV/2014 sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng theo Thông báo số: 20/TB-VHP ngày 24 tháng 01 năm 2014.

Đến nay, Công ty VHP vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bà Ph.

Theo bà Ph được biết Công ty VHP đã vi phạm pháp luật vì chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện về việc xây dựng chung cư cao tầng nên đã bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đình chỉ thi công công trình chung cư cao tầng thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP - địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh dài hạn kéo dài cho đến nay và việc huy động vốn về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của Công ty VHP cũng vi phạm pháp luật.

Với lý do nêu trên, bà Ph yêu cầu Tòa án buộc Công ty VHP phải hoàn trả (phải thanh toán) lại cho bà số tiền 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng) và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật là từ 05%/năm đến 10%/năm kể từ ngày Công ty VHP nhận tiền là ngày 06 tháng 11 năm 2011 theo Phiếu thu số: PT 12 ngày 06 tháng 11 năm 2011 của Công ty VHP cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án; bà Ph yêu cầu Công ty VHP phải hoàn trả lại cả số tiền gốc và lãi cho bà một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty VHP do ông Nguyễn Văn M - Chức danh: Giám đốc công ty là người đại diện theo pháp luật của Công ty VHP và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Th không đến Tòa án làm việc để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày yêu cầu phản tố (nếu có), trình bày yêu cầu độc lập (nếu có) và cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án; không đến tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần cũng như thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn là Công ty VHP và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Th.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn là bà Ph có yêu cầu xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án xác định và tuyên bố các văn bản sau đây được ký kết giữa Công ty VHP (bên bán căn hộ) với bà Th (bên mua căn hộ), gồm có: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 57M/2011/HĐMBCH - VHP lập ngày 06 tháng 11 năm 2011 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo, gồm có: Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 02/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 03/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 04/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 đã được ký kết giữa bà Th (bên chuyển nhượng hợp đồng) với bà Ph (bên nhận chuyển nhượng hợp đồng) đã được Phòng công chứng Số 1 thuộc Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27 tháng 01 năm 2014, số công chứng: 002371, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Giấy Biên nhận tiền căn hộ VHP ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà Ph (bên giao tiền) với bà Th (bên nhận tiền) và Giấy xác nhận số: 06/TB-VHP ngày 10 tháng 6 năm 2014 của Công ty VHP V/v: Xác nhận căn hộ A3 - LB Tầng 20 thuộc sở hữu của bà Ph là vô hiệu và yêu cầu được chấm dứt việc mua bán, chuyển nhượng (chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán và Văn bản chuyển nhượng) căn hộ mà các bên (Công ty VHP, bà Th và bà Ph) đã ký kết; vì bị đơn là Công ty VHP chưa đáp ứng đủ các điều kiện để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng và nhận tiền ứng trước là vi phạm pháp luật.

- Buộc Công ty VHP hoàn trả lại cho bà Ph số tiền đã nhận là 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng) (1).

- Buộc Công ty VHP phải bồi thường thiệt hại cho bà Ph, thiệt hại được tính là số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc đã thanh toán tại thời điểm nhận tiền của bà Th, theo mức lãi suất 5%/năm, tính từ ngày 06 tháng 11 năm 2011 (ngày Công ty VHP nhận tiền của bà Th) đến ngày 29 tháng 9 năm 2023 (ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án) là 11 năm 10 tháng 24 ngày, được tính như sau: $(2.382.788.100 \text{ đồng} \times 05\%/năm \times 11 \text{ năm}) + (2.382.788.100 \text{ đồng} \times 0,416\%/tháng \times 10 \text{ tháng}) + (2.382.788.100 \text{ đồng} \times 0,0138 \%/\text{ngày} \times 24 \text{ ngày}) = 1.417.549.300 \text{ đồng}$ (Một tỷ bốn trăm mười bảy triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm đồng) (2).

Tổng số tiền bà Ph yêu cầu Tòa án buộc Công ty VHP phải thanh toán là $(1) + (2) = 3.800.337.400 \text{ đồng}$ (Ba tỷ tám trăm triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm đồng).

Bị đơn là Công ty VHP do ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Th đều vắng mặt tại phiên tòa, nên không rõ ý kiến của họ.

Về việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa: Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng dân sự gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo về việc hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

+ Xác định quan hệ tranh chấp và Thẩm quyền thụ lý của Tòa án: Đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”, bị đơn có trụ sở và bất động sản tại Quận 8 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Tổng đạt văn bản tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 170 - Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Thu thập chứng cứ: Việc thu thập chứng cứ được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 94, 95, 96, 97 và 98 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải phù hợp với quy định tại các Điều 207, 208, 209, 210 và 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 239 đến Điều 243 và từ các Điều 247 đến Điều 263 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án thực hiện đúng quy định tại Điều 70 và Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vi phạm quy

định về việc thực hiện nghĩa vụ của mình tại các Điều 70, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án:

Xét hợp đồng mua bán căn hộ: Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Th ký kết với Công ty VHP thực chất là hình thức huy động vốn của Công ty VHP bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án chung cư cao cấp VHP tọa 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 tháng 7 năm 2018 của Sở Xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 khoản 1 Điều 39 của Luật Nhà ở năm 2005.

Mặt khác, tại khoản 2 Điều 22 của 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 xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản*”. Tại điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 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 VHP khi ký kết hợp đồng mua bán với bà Th không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm khoản 2 Điều 22 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 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 vậy, Công ty VHP chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện về huy động vốn theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và khoản 3 Điều 9 Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ mà ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai để huy động vốn từ tiền đóng trước của bà Th là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, căn cứ các Điều 122, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 giữa bà Th với Công ty VHP là vô hiệu.

Xét các Phụ lục hợp đồng kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ: Các Phụ lục hợp đồng kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ là một phần của Hợp đồng mua bán căn hộ nên khi Hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu thì các Phụ lục hợp đồng cũng bị vô hiệu theo và bị chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 137 của 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*”. Theo Phiếu thu, bà Th đã đóng cho Công ty VHP số tiền là 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng).

Ngày 27 tháng 01 năm 2014, bà Th đã chuyển nhượng lại căn hộ nêu trên cho bà Ph theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 đã được Phòng công chứng Số 01 thuộc Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giao dịch này là ngay tình. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Công ty VHP trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền mà nguyên đơn đã thực tế thanh toán trước cho bị đơn là 2.382.788.100 đồng để mua căn hộ A3-LB Tầng 20 (diện tích 108,58 m²), thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty VHP làm chủ đầu tư là có căn cứ chấp nhận.

Qua xác minh, tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Đến nay Công ty VHP chưa đăng ký giải thể. Đồng thời Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 8 cho biết hiện nay Công ty VHP không còn hoạt động tại địa chỉ Số F đường I, Phường H, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và không biết người đại diện công ty đang ở đâu. Tòa án nhân dân Quận 8 đã thông báo hợp lệ cho Công ty VHP và người đại diện theo pháp luật của công ty kể cả việc đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng bị đơn vắng mặt, không cung cấp chứng cứ, trình bày ý kiến. Xét nội dung vụ án thì công ty VHP phải chịu trách nhiệm về nghĩa vụ của mình.

Xét, nguyên đơn yêu cầu Công ty VHP phải trả lãi do không bàn giao căn hộ là có căn cứ theo quy định tại các Điều 358 và 468 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về lãi suất: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay”*. Căn cứ vào Phiếu thu tiền do nguyên đơn cung cấp cho thấy từ ngày nhận tiền 06 tháng 11 năm 2011, Công ty VHP đã thu tiền của bà Th là 2.382.788.100 đồng. Nguyên đơn yêu cầu Công ty VHP phải trả lãi do không bàn giao căn hộ cho nguyên đơn theo lãi suất nhà nước áp dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án theo mức 5%/năm là có lợi cho bị đơn nên có căn cứ chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định tại các Điều 131, 468, 688 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và khoản 3 Điều 9 Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ; các Điều 26, 35, 39 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 57M/2011/HĐMBCH - VHP lập ngày 06 tháng 11 năm 2011 và các Phụ lục kèm theo hợp đồng này bị vô hiệu.

- Buộc Công ty VHP có trách nhiệm trả cho bà Ph số tiền gốc 2.382.788.100 đồng và lãi suất phát sinh theo mức lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu là 5%/năm kể từ ngày 06 tháng 11 năm 2011 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án, yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Lãi suất chậm thi hành án áp dụng theo khoản 2 điều 468 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Án phí: Đương sự đóng án phí theo quy định.

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Xét nội dung khởi kiện của bà Ph khởi kiện Công ty VHP yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn

hộ”, do bị đơn có trụ sở tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ các điều 26, 35, 36 và 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 xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng dân sự: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo về việc hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng người đại diện theo pháp luật (người đại diện hợp pháp) của bị đơn Công ty VHP là ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Th vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan. Đồng thời, để bảo đảm cho bị đơn được biết các thông tin liên quan đến việc giải quyết và xét xử vụ án, căn cứ Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án thực hiện thủ tục thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng để thông tin về việc thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã bảo đảm đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về việc nguyên đơn là bà Ph thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa: Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Ph yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn là Công ty VHP phải hoàn trả lại cho bà số tiền gốc là 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng) đã nhận của bà Th và bà Th đã chuyển nhượng lại cho nguyên đơn (bà Ph) trong việc mua bán, chuyển nhượng căn hộ nêu trên và buộc Công ty VHP phải trả thêm khoản tiền lãi cho nguyên đơn (bà Ph).

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án xác định và tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 57M/2011/HĐMBCH - VHP lập ngày 06 tháng 11 năm 2011 và các Phụ lục kèm theo đã được ký kết giữa Công ty VHP (bên bán căn hộ) với bà Th (bên mua căn hộ); Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 đã được ký kết giữa bà Th (bên chuyển nhượng hợp đồng) với bà Ph (bên nhận chuyển nhượng hợp đồng) đã được Phòng công chứng Số 1 thuộc Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27 tháng 01 năm 2014, số công chứng: 002371, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Giấy Biên nhận tiền căn hộ VHP ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà Ph (bên giao tiền) với bà Th (bên nhận tiền) và Giấy xác nhận số: 06/TB-VHP ngày 10 tháng 6 năm 2014 của Công ty VHP V/v: Xác nhận căn hộ A3 - LB Tầng 20 thuộc sở hữu của bà Ph là vô hiệu và yêu cầu được chấm dứt việc mua bán, chuyển nhượng (chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán và Văn bản chuyển nhượng) căn hộ mà các bên (Công ty VHP, bà Th và bà Ph) đã ký kết; vì bị đơn là Công ty VHP chưa đáp ứng đủ các điều kiện để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng và nhận tiền ứng trước là vi phạm pháp luật.

- Buộc Công ty VHP hoàn trả lại cho bà Ph số tiền đã nhận là 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng) (1).

- Buộc Công ty VHP phải bồi thường thiệt hại cho bà Ph, thiệt hại được tính là số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc đã thanh toán tại thời điểm nhận tiền của bà Th, theo mức lãi suất 5%/năm, tính từ ngày 06 tháng 11 năm 2011 (ngày Công ty VHP nhận tiền của bà Th) đến ngày 29 tháng 9 năm 2023 (ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án) là 11 năm 10 tháng 24 ngày, được tính như sau: (2.382.788.100 đồng x 05%/năm x 11 năm) + (2.382.788.100

đồng x 0,416%/tháng x 10 tháng) + (2.382.788.100 đồng x 0,0138 %/ngày x 24 ngày) = 1.417.549.300 đồng (Một tỷ bốn trăm mười bảy triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm đồng) (2).

Tổng số tiền bà Ph yêu cầu Tòa án buộc Công ty VHP phải thanh toán cho bà là (1) + (2) = 3.800.337.400 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm đồng).

Xét thấy việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa.

[4] Xét Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn hộ giữa các bên là Công ty VHP với bà Th và bà Ph thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP, tọa lạc tại địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa Công ty VHP với bà Th về việc mua bán căn hộ thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thực chất là việc huy động vốn của Công ty VHP bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Bà Th đã thanh toán cho Công ty VHP số tiền 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn một trăm đồng); sau đó bà Th chuyển nhượng lại cho bà Ph và bà Ph đã thanh toán cho bà Th 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Tại thời điểm ngày 06 tháng 11 năm 2011 và ngày 27 tháng 01 năm 2014, Công ty VHP với bà Th, bà Ph ký kết Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn hộ với nhau thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng dự án chưa xây xong phần móng, điều này được thể hiện tại nội dung của Công văn số: 8900/SXD-TT ngày 30 tháng 7 năm 2018 của Sở Xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 khoản 1 Điều 39 của Luật Nhà ở năm 2005. Tại khoản 1 Điều 39 của 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 được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng*”.

Mặt khác, thủ tục ký kết các Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn hộ lập ngày 06 tháng 11 năm 2011 và ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa Công ty VHP với bà Th, bà Ph không thông 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. Tại khoản 2 Điều 22 của 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 số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 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 năm 2005 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 VHP khi ký kết hợp đồng mua bán,

chuyển nhượng căn hộ với bà Th, bà Ph không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm khoản 2 Điều 22 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 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 năm 2005 thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Việc Công ty VHP ký kết với bà Th Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư kèm theo các Phụ lục hợp đồng và việc bà Th chuyển nhượng lại cho bà Ph theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ, Giấy xác nhận của Công ty VHP V/v: Xác nhận căn hộ A3 - LB Tầng 20 thuộc sở hữu của bà Ph; việc làm này là không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, Công ty VHP là chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại số địa chỉ số 339 đường 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 của Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và khoản 3 Điều 9 Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 mà thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai để huy động vốn từ tiền đóng trước của bà Th và sau đó bà Th chuyển nhượng lại cho bà Ph là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ các Điều 122, 127 và 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty VHP với bà Th kèm theo các Phụ lục hợp đồng, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Th với bà Ph và Giấy xác nhận của Công ty VHP là vô hiệu và bị chấm dứt việc thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đối với căn hộ A3 - LB Tầng 20 (diện tích 108,58 m²), thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, yêu cầu của bà Ph (nguyên đơn) về việc tuyên bố hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn hộ và các văn bản kèm theo là vô hiệu và yêu cầu chấm dứt việc thực hiện hợp đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét các Phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng, đây là hợp đồng phụ kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ là một phần của hợp đồng mua bán căn hộ. Do hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu nên các Phụ lục hợp đồng kèm theo cũng bị vô hiệu và bị chấm dứt thực hiện theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Th với bà Ph là giao dịch giữa bên mua căn hộ (bà Th) với bên thứ ba (bà Ph). Do hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty VHP với bà Th và các Phụ lục hợp đồng kèm theo bị vô hiệu nên Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Th với bà Ph cũng bị vô hiệu theo.

Xét yêu cầu của bà Ph về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty VHP phải hoàn trả lại số tiền là 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn một trăm đồng) mà bà Th đã thanh toán cho Công ty VHP, sau đó bà Ph nhận chuyển nhượng lại từ bà Th và bà Ph đã thanh toán cho bà Th số tiền 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy, tại 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”*. Xét Phiếu thu tiền của Công ty VHP đối với bà Th và Biên nhận tiền của bà Th với bà Ph là có thật; bà Th đã giao tiền cho Công ty VHP, bà Ph đã thanh toán lại tiền cho bà Th được Công ty VHP xác nhận. Do hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn hộ nêu trên bị vô hiệu và việc giao dịch giữa bà Th và bà Ph là ngay tình, quyền và nghĩa vụ của bà Th đã được chuyển giao cho bà Ph, nên yêu cầu của bà Ph buộc Công ty VHP phải hoàn trả lại số tiền 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn một trăm đồng) và yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu buộc Công ty VHP phải bồi thường thiệt hại là khoản tiền lãi phát sinh trên tổng số tiền đã thanh toán, theo mức lãi suất 05%/năm. Hội đồng xét xử nhận thấy, khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn một trăm đồng) mà bà Th đã nộp cho Công ty VHP và sau đó đã được bà Ph thanh toán lại cho bà Th cần xác định đây là thiệt hại của bà Ph khi hợp đồng bị vô hiệu. Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn hộ ngày 06 tháng 11 năm 2011 và ngày 27 tháng 01 năm 2014 bị vô hiệu là do Công ty VHP chưa đủ điều kiện huy động vốn bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng Công ty VHP vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng với bà Th và bà Ph, do đó lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu hoàn toàn thuộc về Công ty VHP.

Khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.*”. Xét thấy việc nguyên đơn (bà Ph) tự xác định mức lãi suất làm căn cứ tính lãi và thời gian tính lãi, đây là sự tự nguyện và quyền tự định đoạt của nguyên đơn, không trái pháp luật, nên có căn cứ chấp nhận. Như vậy, yêu cầu của bà Ph buộc Công ty VHP phải trả khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 2.382.788.100 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn một trăm đồng) với mức lãi suất 5%/năm, tính từ ngày các bên ký kết hợp đồng và giao nhận tiền (ngày 06 tháng 11 năm 2011) đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án (ngày 29 tháng 9 năm 2023) là có cơ sở chấp nhận. Thời gian tính lãi đối với số tiền mà Thúy đã nộp cho Công ty VHP là 11 năm 10 tháng 24 ngày, được tính như sau: $(2.382.788.100 \text{ đồng} \times 05\%/\text{năm} \times 11 \text{ năm}) + (2.382.788.100 \text{ đồng} \times 0,416\%/\text{tháng} \times 10 \text{ tháng}) + (2.382.788.100 \text{ đồng} \times 0,0138\%/\text{ngày} \times 24 \text{ ngày}) = 1.417.549.300 \text{ đồng}$ (Một tỷ bốn trăm mười bảy triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm đồng); số tiền lãi mà Công ty VHP phải trả cho bà Ph là 1.417.549.300 đồng (Một tỷ bốn trăm mười bảy triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm đồng).

Tổng số tiền gốc và lãi (tiền phạt hợp đồng) Công ty VHP phải thanh toán cho bà Ph là 3.800.337.400 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm đồng).

Kết quả xác minh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và tại Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định được: Đến nay Công ty VHP chưa đăng ký giải thể và hiện nay Công ty VHP không còn hoạt động tại địa chỉ Số F đường I, Phường H, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và không biết người đại diện theo pháp luật của Công ty VHP là ông Nguyễn Văn M hiện nay đang ở đâu. Do đó Công ty VHP phải chịu trách nhiệm về nghĩa vụ của mình.

[5] Về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Kiểm sát viên đã trình bày tại phiên tòa về hướng giải quyết vụ án.

[6] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 48, 92, 144, 145, 147, 150, 227, 228, 232, 235, 244, 248, 254, 260, 262, 264, 266, 267, 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 128, 129, 137, 138, 305 và 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 133, 357, 468 và 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 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ vào Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Xử:

1. Xác định các văn bản sau đây được ký kết giữa Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP với bà Lê Ngọc Th và bà Lê Ngọc Th ký kết với bà Ngô Thị Xuân Ph liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng Căn hộ A3 - LB Tầng 20 (diện tích 108,58 m²) thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP - địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu, gồm có:

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 57M/2011/HĐMBCH - VHP lập ngày 06 tháng 11 năm 2011; Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 02/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 03/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Phụ lục hợp đồng số: 04/PLHĐ-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: 57M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 06 tháng 11 năm 2011); Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 đã được ký kết giữa bà Lê Ngọc Th (bên chuyển nhượng hợp đồng) với bà Ngô Thị Xuân Ph (bên nhận chuyển nhượng hợp đồng) đã được Phòng công chứng Số 1 thuộc Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27 tháng 01 năm 2014, số công chứng: 002371, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD và Giấy xác nhận số: 06/TB-VHP ngày 10 tháng 6 năm 2014 của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP.

2. Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP, bà Lê Ngọc Th và bà Ngô Thị Xuân Ph phải chấm dứt việc mua bán, chuyển nhượng (chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán và Văn bản chuyển nhượng) căn hộ A3 - LB Tầng 20 (diện tích 108,58 m²) thuộc Dự án chung cư cao cấp VHP - Địa chỉ số 339 đường Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, các Phụ lục hợp đồng kèm theo, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ và Giấy xác nhận đã được Công ty VHP với bà Lê Ngọc Th và bà Ngô Thị Xuân Ph ký kết nêu trên, ngay khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Ngô Thị Xuân Ph.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải thanh toán (phải trả) cho bà Ngô Thị Xuân Ph tổng số tiền là **3.800.337.400 đồng** [Ba tỷ tám trăm triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm đồng {trong số tiền này có 2.382.788.100 đồng là tiền giao dịch mua bán căn hộ nêu trên (tiền gốc) và 1.417.549.300 đồng là khoản tiền phạt hợp đồng (tiền lãi)}]; buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải thanh toán (phải trả) số tiền này cho bà Ngô Thị Xuân Ph một lần ngay khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

Việc thanh toán tiền nêu trên do Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP với bà Ngô Thị Xuân Ph tự thực hiện hoặc được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự (Chi cục Thi hành án dân sự) có thẩm quyền.

Trường hợp Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP không thanh toán khoản tiền nêu trên cho bà Ngô Thị Xuân Ph thì bà Ngô Thị Xuân Ph có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự (Chi cục Thi hành án dân sự) có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Ngô Thị Xuân Ph, nếu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả để trả cho bà Ngô Thị Xuân Ph theo quy định tại các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là **108.006.700 đồng** (Một trăm lẻ tám triệu không trăm lẻ sáu nghìn bảy trăm đồng) được sung vào công quỹ nhà nước.

Bà Ngô Thị Xuân Ph được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **39.828.000 đồng** (Ba mươi chín triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/**0019221** ngày 14 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo và việc thi hành bản án:

Án xử công khai, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do.

Nguyên đơn là bà Ngô Thị Xuân Ph có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Ngọc Th có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết (kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 8;
- Tòa án nhân dân Tp.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8;
- Lưu Văn phòng và Hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Tường

