TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 66/2021/DS-ST
Ngày: 08 /4/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Trần Ngọc Ánh Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lý Ngọc Mạnh
2. Ông Hoàng Minh Đang

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Ngọc Tuyền – Thư ký của 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.

Ngày 08 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 227/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020, về tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2021/QĐXXST-DS ngày 22/02/2021, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2021/QĐXXST-DS ngày 17/03/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2021/QĐST-DS ngày 17/03/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1962
Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số nhà 379 đường H, Phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn T: Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1959, trú tại: Số nhà 379 đường H, Phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/6/2020 lập tại Văn Phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 002761, Quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGD)

(đương sự có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P
Trụ sở: Số 312-314 đường V, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962, trú tại: Số nhà 539 đường V, Phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật.

(đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 23/06/2020 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L và người đại diện của nguyên đơn ông Lê Văn T là bà Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ngày 10/12/2012, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc L có ký với Công ty TNHH Thương mại Xây dựng - P (viết tắt là Công ty) Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 57D/2012/HĐMBCH-VHP, ngoài ra còn có 04 phụ lục hợp đồng gồm: Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-VHP, Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ-VHP, Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐ-VHP, cùng ngày 10/12/2012 để mua căn hộ B2A-LA, tầng 20, diện tích căn hộ 83.19m2 thuộc Chung cư Cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại địa chỉ 339 đường S, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T và bà L đã thanh toán cho Công ty số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) theo Phiếu thu số PT06 ngày 10/12/2012.

Theo hợp đồng mua bán, Công ty phải bàn giao căn hộ cho Ông T và bà L vào cuối quý I năm 2014 (30/03/2014). Việc chậm bàn giao căn hộ không được quá 01 (Một) năm kể từ ngày 30/03/2014. Nếu đến 30/03/2015, Công ty vẫn chưa bàn giao thì Công ty chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán. Tuy nhiên cho đến nay Công ty vẫn không bàn giao làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ông T và bà Lan, do vậy, Ông T và bà L nộp đơn khởi kiện Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P , yêu cầu:

Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 57D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 10/12/2012.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P trả lại cho Ông T và bà L tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), Ông T và bà L không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông T và bà L yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P thanh toán toàn bộ số tiền trên một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai, không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án và xét xử Tòa án đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn không thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét

xử vắng mặt đối với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ, do bất động sản tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc L yêu cầu: Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số 57D/2012/HĐMBCH-VHP đã được ký kết vào ngày 10/12/2012 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Ngọc L và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P . Đồng thời, yêu cầu Công ty trả lại số tiền mà ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc L đã thanh toán là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Ông T và bà L không yêu cầu Công ty phải trả lãi hay bồi thường thiệt hại.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ cùng lời khai của nguyên đơn cung cấp, đã có đủ cơ sở xác định hợp đồng mua bán căn hộ số 57D/2012/HĐMBCH-VHP được ký kết vào ngày 10/12/2012 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Ngọc L và Công ty TNHH Thương mại Xây dựng - P là có thật. Hai bên đã thỏa thuận về việc mua bán 01 căn hộ số B2A-LA, tầng 20, diện tích căn hộ 83.19m2 thuộc Chung cư Cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại địa chỉ 339 đường S, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị hợp đồng là 1.875.934.500 đồng, thời điểm giao nhận căn hộ vào cuối quý I/2014 (30/03/2014), việc chậm bàn giao căn hộ không được quá 01 năm kể từ ngày 30/03/2014. Ông T và bà L đã nộp số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) nhưng Công ty đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình về tiến độ công trình, không bàn giao căn hộ cho Ông T và bà L theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng nên Ông T và bà L khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán số 57D/2012/HĐMBCH-VHP.

Theo công văn số 10086/SXD-PTN&TTBĐS ngày 24/8/2018 và Công văn số 9636/SXD-PTN&TTBĐS ngày 02/8/2019 của Sở Xây dựng thì Sở xây dựng chưa nhận được Thông báo của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P về Thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai, cũng như đề nghị xác nhận việc huy động không phải thông qua sàn giao dịch Bất động sản theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Như vậy, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P chưa xây dựng xong phần móng của chung cư (chưa có biên bản nghiệm thu kỹ thuật) và chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản mà đã ký hợp đồng mua bán căn hộ cho Ông T và bà L là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản ngày 29/6/2006; Điều 38, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005; điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Do đó, hợp đồng mua bán căn hộ số 57D/2012/HĐMBCH-VHP được ký kết vào ngày 10/12/2012 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Ngọc L và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các Điều 122, 127,128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P là chủ đầu tư dự án nhưng không tuân thủ các quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng bán căn hộ cho khách hàng nên Công ty hoàn toàn có lỗi trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

Căn cứ vào Phiếu thu số PT06 ngày 10/12/2012 của Công ty, đã có đủ cơ sở để xác định Ông T và bà L đã thanh toán số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng)nên Công ty phải trả lại cho Ông T và bà L toàn bộ số tiền mà Ông T và bà L đã thanh toán vì phù hợp quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 5 Điều 60 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các khoản 4, 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P phải thanh toán cho Ông T và bà L là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 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 thì Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, 127, 128, 137, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều 357, 468, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

Căn cứ Điều 38, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 3 Điều 9 và khoản 5 Điều 60 Nghị định số 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 các khoản 4, 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc L.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 57D/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 10/12/2012 giữa bên bán căn hộ là Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P với bên mua căn hộ là ông Lê Văn T, bà Nguyễn Ngọc L để mua bán căn hộ số B2A-LA, tầng 20, diện tích căn hộ 83.19m2 thuộc Chung cư Cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại địa chỉ 339 đường S, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh và 04 phụ lục hợp đồng gồm: Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-VHP, Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ-VHP, Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐ-VHP, cùng ngày 10/12/2012 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số số 57D/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 10/12/2012) là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P thanh toán cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Ngọc L số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P phải chịu là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0043947 ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3. Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Ngọc L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày bản án được giao cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng P hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 theo 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.

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

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

Trần Ngọc Ánh Minh