

Bản án số: 118/2024/DS-ST
Ngày: 24-5-2024
V/v tranh chấp hợp
đồng dân sự về mua bán căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Tố Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Phạm Thị Mỹ Hạnh

2/ Bà Lê Thị Quỳnh

Thư ký phiên tòa: Bà Lương Vũ Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 4 và ngày 24 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH L1; Địa chỉ: Tầng I, Số G đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Trương Bảo U, sinh năm 1997 (có mặt) và ông Đặng Bá T, sinh năm 1998 (có mặt); Cùng địa chỉ: Số F, đường T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Phạm Quốc T1 (vắng mặt) và Luật sư Thân Trọng L (vắng mặt) - Đoàn Luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Bà Dương Thị Thúy M, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số A T, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: E, khu phố H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Xuân H, sinh năm 1984 (có mặt ngày 25 tháng 4 năm 2024, vắng mặt ngày 24 tháng 5 năm 2024); Địa chỉ: Số C Lô B, cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C3, người đại diện: Ông Nguyễn Xuân C - Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt); Địa chỉ: D đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2022 của nguyên đơn Công ty TNHH L1 (tên cũ là Công ty TNHH H1) và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 07/11/2016, Công ty TNHH H2 là Công ty TNHH L1 (sau đây gọi tắt là công ty L1) và bà Dương Thị Thúy M ký Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ, có nội dung, bà M sẽ chuyển nhượng căn hộ N4.02 tại Khu dân cư H (lô R15) (gọi tắt là Căn hộ), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20 (theo tài liệu năm 2003) có diện tích 126m² cho công ty L1 với giá là 5.800.000.000 đồng. Công ty L1 đã thanh toán cho bà M gồm bốn đợt như sau:

Đợt 1: Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thanh toán số tiền 580.000.000 đồng trước 12 giờ ngày 08/11/2016, đã thanh toán đúng ngày.

Đợt 2: Bà M bàn giao nhà với đầy đủ nội thất, thanh toán số tiền 3.420.000.000 đồng vào ngày 09/11/2016, đã thanh toán đúng ngày

Đ 3: Hai bên ký hợp đồng mua bán công chứng trong vòng bảy (07) ngày kể từ khi công ty L1 nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ, sẽ thanh toán tiếp số tiền 1.684.000.000 đồng, đã thanh toán vào ngày 21/7/2017.

Đợt 4: Sau khi bà M nhận giấy thông báo đóng thuế thu nhập cá nhân, sẽ thanh toán số tiền còn lại là 116.000.000 đồng.

Tổng cộng công ty L1 đã thanh toán cho bà M số tiền 5.684.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2017, công ty L1 và bà M ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 00014274/HĐGD, số công chứng: 00014274, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C3 đối với căn hộ nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 474290, số vào sổ cấp GCN: CS 10048/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 09/6/2017 cho bà Dương Thị Thúy M.

Theo Điều 4.1 Hợp đồng mua bán căn hộ, bà M có nghĩa vụ cùng công ty L1 để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ tại cơ quan có thẩm quyền.

Nhưng công ty L1 nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 thì bị từ chối. Nên ngày 17/3/2020, công ty L1 gửi văn bản số 203215.03/LL.HCM đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ1 xin hướng dẫn về điều kiện nhận chuyển nhượng nhà ở chung cư giữa tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài và người sở hữu nhà ở là người Việt Nam. Ngày 12/5/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ1 có công văn số 4588/VPĐK-ĐK trả lời “Sở xây dựng chưa công bố danh sách xác định khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Văn phòng Đ1 chưa có cơ sở pháp lý giải quyết theo đề nghị nêu trên của công ty L1”.

Vì vậy ngày 27/4/2021, công ty L1 gửi văn bản số 323662/LL.HCM để thông báo cho bà M về việc công ty L1 không thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ được, và yêu cầu bà M hợp tác để giải quyết, tuy nhiên chưa giải quyết được. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ giữa công ty L1 và bà Dương Thị Thúy M vô hiệu toàn bộ do có đối tượng không thể thực hiện được.

2. Giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, buộc bà **M** phải trả lại cho **công ty L1** toàn bộ khoản tiền chuyển nhượng 5.800.000.000 đồng đã nhận. **Công ty L1** và bà **Dương Thị Thúy M** trả lại căn hộ cho bà **M**.

Bị đơn bà **Dương Thị Thúy M** có ông **Trần Xuân H** đại diện trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các lý do sau:

- Về hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng: Căn cứ điểm 6.2.2 khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ do hai bên xác lập và được **Văn phòng C3** chứng nhận ngày 25/7/2017; căn cứ quy định của pháp luật, bên mua cam kết đã xem xét kỹ và hiểu rõ về hiện trạng cũng như tình trạng giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ và chấp nhận mua với các điều khoản được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng. Bên mua phải có nghĩa vụ tìm hiểu điều kiện sở hữu căn hộ tại Việt Nam của tổ chức nước ngoài trước khi đàm phán và giao kết hợp đồng. Căn cứ khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng, Hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai bên là đối tượng trong vụ tranh chấp này được quy định là “Văn bản công chứng”. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng quy định “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng; Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”. Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự quy định về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, và căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành thì Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên đã hoàn thành (bên bán đã giao nhà, bên mua đã giao đủ tiền) và có đủ điều kiện có hiệu lực và không bị vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự quy định “Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”. Căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở quy định “Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”. Như vậy, bà **M** đã chuyển quyền sở hữu căn hộ số: N4.02 **Khu dân cư H (lô R), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** cho **công ty L1** theo quy định của pháp luật.

- Về yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán vô hiệu toàn bộ do đối tượng không thể thực hiện được và buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 5.800.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự quy định “Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”. Căn cứ quy định trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán vô hiệu toàn bộ do đối tượng không thể thực hiện là không có căn cứ và không hợp pháp vì: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 159 Luật Nhà ở thì có thể khẳng định **công ty L1** được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Căn cứ nội dung Văn bản số: 4588/VPĐK-ĐK ngày 12/5/2020 của **Văn phòng Đ1 – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** gửi **công ty L1**, có nội dung: “Hiện nay Sở Xây dựng chưa công bố danh sách xác định khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi có hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền, **Văn phòng Đ1** sẽ có thông báo và tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo quy định”. Từ nội dung trên cho thấy **Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đ1** không khẳng định là **công ty L1** không được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và không khẳng định là không có cơ sở giải quyết, mà là chưa có cơ sở giải quyết và sau khi có hướng dẫn

của cơ quan có thẩm quyền, Văn phòng Đ1 sẽ có thông báo và tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo quy định. Trường hợp công ty L1 không đồng ý và cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì công ty L1 có thể khởi kiện vụ án hành chính. Trong Đơn khởi kiện nguyên đơn nêu công ty L1 và Bên bán đã quá tin tưởng vào Công ty TNHH K, Công ty T2 mà công ty L1 đã thuê tư vấn trong quá trình lựa chọn Căn hộ, khi xác định việc giao kết hợp đồng giữa công ty L1 và Bên bán là được phép thực hiện theo quy định pháp luật. Như vậy, nếu cho rằng việc thỏa thuận mua bán căn hộ đã gây thiệt hại thì công ty L1 có quyền khởi kiện Công ty TNHH K để yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng tư vấn đã ký và theo quy định của pháp luật. Hợp đồng mua bán Căn hộ do hai bên ký kết và có hiệu lực ngày 25/7/2017, nhưng đến ngày 17/3/2020 công ty L1 mới đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H hướng dẫn thủ tục cấp Giấy chứng nhận, là công ty L1 không có sự chủ động để đăng ký cấp Giấy chứng nhận trong thời gian quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của công ty L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C3 có ông Nguyễn Xuân C1 đại diện trình bày: Ngày 25/7/2017, Văn phòng C3 tiếp nhận hồ sơ về việc yêu cầu công chứng ngoài trụ sở “Hợp đồng mua bán căn hộ” số: N4.02 Khu dân cư H (16 R), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Dương Thị Thúy M trú tại địa chỉ: A T, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty TNHH H1, Mã số doanh nghiệp: 0309921077 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố H cấp, địa chỉ trụ sở: Tầng I, số G, đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Người đại diện theo pháp luật: ông Chun Hae W. Sau khi kiểm tra đầy đủ giấy tờ của các bên tham gia giao dịch cung cấp. Trước khi ký hợp đồng, Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng ngoài trụ sở “Hợp đồng mua bán căn hộ” nói trên, hai bên công nhận đã hiểu rõ. Sau đó, bên bán: Bà Dương Thị Thùy M1 đã tự đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng do công chứng viên soạn thảo theo yêu cầu của các bên (bên bán và bên mua), đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và tự viết ghi nhận việc “Tôi đã đọc và đồng ý” ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Bên Mua: Ông Chun Hae W nghe người phiên dịch là ông Nguyễn Hiệp P, dịch toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng công chứng viên soạn thảo theo yêu cầu của các bên (bên bán và bên mua) từ tiếng Việt sang tiếng Anh, đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, đã ký tên đóng dấu vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Mục đích, nội dung hợp đồng, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký chứng nhận, công chứng viên kiểm tra toàn bộ giấy tờ bản chính do các bên cung cấp và tra cứu thông tin ngăn chặn, tài sản nói trên không bị ngăn chặn. Căn cứ Bộ Luật Dân sự; Luật Công Chứng và các quy định của pháp luật có liên quan, Công chứng viên đã thực hiện ký chứng nhận “Hợp đồng mua bán căn hộ” số công chứng 00014274 ngày 25/7/2017. Như vậy Công chứng viên Văn phòng C3 đã chứng nhận “Hợp đồng mua bán căn hộ” đúng theo quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ công chứng các hợp đồng, giao dịch và đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Đơn xin vắng mặt tại Tòa đề ngày 07/3/2024 ông Nguyễn Xuân C1 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, xét xử của Tòa án nhân dân các cấp.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bà M1 là vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là bà M1 trả lại số tiền

5.684.000.000 đồng cho nguyên mà trước đây nguyên đơn đã chuyển cho bà M1, nguyên đơn trả lại căn hộ cho bà M1 như hiện nay và bản chính Giấy chứng nhận của căn hộ cho bà M1. Nguyên đơn không yêu cầu bà M1 bồi thường thiệt hại chi phí đã quản lý, gìn giữ căn hộ, yêu cầu bà M1 chịu chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng mà nguyên đơn đã tạm ứng trước đây.

Phản tranh luận: Đại diện nguyên đơn trình bày, Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, căn cứ Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn thi hành thì nguyên đơn không được phép nhận chuyển nhượng căn hộ từ cá nhân mà phải nhận từ chủ đầu tư, điều này nguyên đơn cũng có một phần lỗi, nhưng nguyên đơn không yêu cầu bà M1 phải bồi thường thiệt hại công sức, gìn giữ căn hộ từ khi mua cho đến nay, hiện nay tình trạng căn hộ có tốt hơn chứ không tệ hơn kể từ lúc nguyên đơn nhận căn hộ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 85, 86 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72, 85, 86 Bộ luật tố tụng dân sự vì vắng mặt không lý do vào ngày 24/5/2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là bị đơn phải trả số tiền đã nhận cho nguyên đơn, nguyên đơn trả lại căn hộ cho bị đơn, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn bà Dương Thị Thúy M có nơi cư trú tại Quận G nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ giữa công ty L1 và bà Dương Thị Thúy M vô hiệu toàn bộ do có đối tượng không thể thực hiện được, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ ngày 07/11/2016 giữa Công ty TNHH H1 (nay là công ty TNHH L1) và bà M, thì công ty L1 đã thanh toán cho bà M số tiền

5.684.000.000 đồng, bao gồm các đợt: ngày 08/11/2016 thanh toán 580.000.000 đồng; ngày 09/11/2016 thanh toán 3.420.000.000 đồng và ngày 21/7/2017 thanh toán 1.684.000.000 đồng. Và căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 00014274/HĐGD, số công chứng 00014274, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/7/2017 tại Văn phòng C3 giữa Công ty TNHH H1 (nay là công ty TNHH L1) và bà M, có cơ sở để xác định giữa công ty L1 và bà M có xác lập giao dịch dân sự nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự giữa hai bên theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét, chủ thể của Hợp đồng mua bán căn hộ:

Bên bán: Dương Thị Thúy M, sinh năm 1950. CMND số: 024.328.109

Bên mua: Công ty TNHH H1 có ông Chun Hae W, sinh năm 1968, Hộ chiếu số: M22661404, cấp ngày 22/01/2009 tại Hàn Quốc.

Xét, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thể hiện:

Mã số doanh nghiệp: 0309921077

Đăng ký lần đầu: ngày 17/3/2010

Đăng ký lần thứ: 11, ngày 08/3/2018

Tại mục số 1. Tên công ty viết bằng tiếng Việt: Công ty TNHH L1 (tên cũ Công ty TNHH H1)

Tại mục số 4. Thông tin về chủ sở hữu: Tên tổ chức: LOCK & LOCK COMPANY LIMITED

Mã số doanh nghiệp: 312-81-80212

Do: Hàn Quốc cấp ngày 01/01/2006.

Tại mục số 5. Người đại diện theo pháp luật của công ty: Họ tên: Chun H, sinh ngày: 11/01/1968; Quốc tịch: Hàn Quốc.

Như vậy bên mua công ty L1 là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, do cá nhân ông C2 Hae Woo là người nước ngoài đứng tên đại diện pháp luật.

Xét, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 474290, số vào sổ cấp GCN: CS 10048/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 09/6/2017 cho bà Dương Thị Thúy M đối với căn hộ chung cư số N4.02 tại khu dân cư H (lô R), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (tầng 5 khối N khu dân cư H) là cấp cho cá nhân bà Dương Thị Thúy M.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 159 Luật nhà ở năm 2014 quy định:

1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng N đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài)

Căn cứ khoản 2 Điều 160 Luật nhà ở năm 2014 quy định: Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan

nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp... theo đó, công ty L1 được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Nhưng theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở. Điều 75 quy định về Khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở:

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Bộ Q, Bộ C4 có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở.

Khoản 1, Điều 76 quy định: *Căn cứ vào thông báo của Bộ Q, Bộ C4 và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Khoản 2 Điều 75 của Nghị định này, Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở các nội dung sau đây:*

a) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu v mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở;

b) Số lượng nhà ở (bao gồm cả căn hộ, nhà ở riêng lẻ) mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc diện q định tại Điểm a Khoản này; số lượng căn hộ chung cư tại mỗi tòa nhà chung số lượng nhà ở riêng lẻ của mỗi dự án mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được hữ;

Khoản 2, Điều 76 quy định: *Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam chỉ được mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 7 của Nghị định này và chỉ được nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở của hộ gia đình, cá nhân hoặc nhận tặng cho nhà ở của tổ chức trong số lượng nhà ở theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phép sở hữu; trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam nhưng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì giải quyết theo quy định tại Điều 78 của Nghị định này.*

Và tại mục 22, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở thì Khoản 2 Điều 75 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Bộ Q, Bộ C4 có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở.”

23. Điểm a, điểm b khoản 1 Điều 76 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“a) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở;

b) Số lượng nhà ở (bao gồm cả căn hộ, nhà ở riêng lẻ) mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện quy định điểm a khoản này; số lượng căn hộ chung cư tại mỗi tòa nhà chung cư, số lượng nhà ở riêng lẻ của mỗi dự án mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu;”

Theo Văn bản số: 4588/VPĐK-ĐK ngày 12/5/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đ1 trả lời cho công ty L1, có nội dung: “Hiện nay Sở Xây dựng chưa công bố danh sách xác định khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi có hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền, Văn phòng Đ1 sẽ có thông báo và tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo quy định”.

Và theo Văn bản số: 10314/VPĐK-ĐK ngày 27/11/2023 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Đ1 trả lời cho Tòa án, có nội dung “.... đến nay chưa có hướng dẫn của các cơ quan chức năng và chưa có các thông tin được công bố trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo quy định, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Đ1 chưa có cơ sở pháp lý trong việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà trong các dự án phát triển nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài”.

Theo đó, công ty L1 chỉ được phép đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có quy định của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam. Việc công ty L1 ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà M là không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Căn cứ khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”. Do đó việc mua bán căn hộ giữa công ty L1 với bà M là vô hiệu do có đối tượng là căn hộ mà bà M làm chủ sở hữu nên không thể thực hiện việc sang tên, trước bạ được.

Theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: 1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

Điều 118 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Mục đích của giao dịch dân sự: Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó. Tuy nhiên trong hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên, nguyên đơn công ty L1 không đạt được mong muốn là được sở hữu căn hộ của bà M tại khu dân cư H (lô R), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu:

Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác.

Do giao dịch mua bán căn hộ giữa công ty L1 với bà M bị vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về *Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*.

1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. *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.*

4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

Do đó công ty L1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ giữa công ty L1 với bà M bị vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà M trả lại số tiền 5.684.000.000 đồng cho công ty L1 và công ty L1 phải trả lại căn hộ và giấy tờ pháp lý của căn hộ cho bà M, là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2023 thì tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ căn hộ S tại Khu dân cư H (lô R), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh không có người ở, hiện trạng căn hộ không thay đổi so với trước khi nhận bàn giao theo Phụ lục 01 ngày 09/11/2016 ký giữa nguyên đơn và bị đơn, căn hộ được bảo trì tốt, dọn dẹp thường xuyên.

Xét, nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn bồi thường chi phí gìn giữ, bảo quản căn hộ từ khi mua cho đến nay nên Hội đồng xét xử không xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng là 3.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo khoản 1 Điều 156 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: *Người yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ phải nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của Tòa án.* Đại diện nguyên đơn có Đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và nộp tạm ứng số tiền là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo phiếu thu ngày 07/5/2023 của Tòa án.

Theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: *Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận.*

Theo Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Dương Thị Thúy M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Đối với các nội dung mà đương sự không yêu cầu, căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Dương Thị Thúy M phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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. Tuy nhiên bà **M** là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn án phí nên bà **M** thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 85, 86, 156, 157, 158; Điều 228; 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 122, 127, 131, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 159, 160 Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số: 30/2021/NĐ-CP 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Công ty TNHH L1**, tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 00014274/HĐGD, số công chứng 00014274, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/7/2017 tại **Văn phòng C3** giữa **Công ty TNHH H1** (nay là **công ty TNHH L1**) và bà **Dương Thị Thúy M** là vô hiệu.

[2] Buộc bị đơn bà **Dương Thị Thúy M** có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn **Công ty TNHH L1** số tiền 5.684.000.000 đồng (năm tỷ sáu trăm tám mươi bốn triệu đồng).

[3] Buộc nguyên đơn **Công ty TNHH L1** có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bà **Dương Thị Thúy M** toàn bộ căn hộ chung cư S tại Khu dân cư H (lô R), phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20 (theo tài liệu năm 2003), diện tích sàn (thông thủy): 126m², có đầy đủ trang thiết bị nội thất theo Phụ lục 01 của Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ mà hai bên đã ký ngày 09/11/2026 và trả (bản chính) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 474290, số vào sổ cấp GCN: CS 10048/DA do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 09/6/2017 đứng tên bà **Dương Thị Thúy M**.

Hai bên đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà **Dương Thị Thúy M** phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà **Dương Thị Thúy M** được miễn án phí.

[6] Trả lại cho nguyên đơn Công ty TNHH L1 số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 56.900.000 đồng (năm mươi sáu triệu chín trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0014917 ngày 18/10/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] 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./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.7;
- Chi cục THADS Q.7;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (Tk Dung).

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

Bùi Thị Tố Nhân