TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2023/DS-ST
Ngày: 04 - 8 - 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Nguyệt;

Bà Nguyễn Thị Túy Phượng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hoàng Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Bà Bùi Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 296/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2023/QĐST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1960; nơi thường trú: Số 95 Chu Văn An, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần N; địa chỉ: Số 9/14 khu phố Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp ông Hoàng T, sinh năm 1974; là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản T; địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà Packsimex, 52 D, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1994, là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 07 tháng 12 năm 2020 nguyên đơn có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 với Công ty cổ phần N. Theo hợp đồng trên nguyên đơn đồng ý mua căn hộ số A1-2840 tầng 28 khối Block B thuộc dự án căn hộ, căn hộ dịch vụ thương mại văn phòng cho thuê (RoxanaPlaza) với diện tích 55.21m2 tại thửa đất số 2227 tờ bản đồ số 101, tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 1.463.589.183 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán được số tiền 1.024.513.332 đồng. Theo thỏa thuận bị đơn hoàn thành và giao căn hộ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và

nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại, tuy nhiên đến nay đã quá 18 tháng nhưng bị đơn vẫn không hoàn thành được căn hộ để giao.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu:

-Tuyên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 ngày 07/12/2020 vô hiệu.

- Buộc Công ty cổ phần N trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã thanh toán 1.024.513.332 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần N thanh toán số tiền phạt 8% do vi phạm hợp đồng là 1.331.204.786 đồng x 0,08 = 106.496.382 đồng.

- Số tiền lãi phát sinh do chậm giao căn hộ sau 180 ngày tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/9/2022 là 09 tháng: 1.024.513.332 đồng x 270 ngày x 0,0005 = 138.309.299 đồng.

Tổng cộng là 1.269.319.013 đồng.

Ngày 01/7/2023 nguyên đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 ngày 07/12/2020 vô hiệu.

- Buộc Công ty cổ phần N trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã thanh toán 1.024.513.332 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử theo mức lãi suất 0,833%/tháng từ 14/4/2021. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 ngày 07/12/2020 vô hiệu.

- Buộc Công ty cổ phần N trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã thanh toán 1.024.513.332 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần N trình bày:

Bị đơn có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 ngày 07/12/2020 với ông Nguyễn Văn H , bị đơn đã nhận số tiền 1.024.513.332 đồng của ông Nguyễn Văn H .

Nay bị đơn chưa đưa ra bất kỳ quyết định nào liên quan đến dự án Roxana vì dự án trên có rất nhiều khiếu nại, tố cáo liên quan đến nhiều bên có trách nhiệm, quyền lợi liên quan cụ thể: Công ty cổ phần N đang thực hiện tạm dừng hoạt động kinh doanh theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2501/QĐ-XPVPHC ngày 04/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Bị đơn xác định hiện nay chủ đầu tư dự án RoxanaPlaza là Công ty TNHH xây dựng Dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản T, bởi theo văn bản số 4317 ngày 22/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương - Sở xây dựng đã xác định rõ nội dung "ngừng ngay việc chuyển nhượng cho Công ty cổ phần N" "Công ty Tường Phong khẩn trương thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan để dự án, bố trí nguồn vốn để thực hiện đầu tư dự án"...

Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Công ty TNHH xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản T do bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Đây là tranh chấp giữa cá nhân ông H và Công ty cổ phần N, các yêu cầu của ông H không liên quan đến Công ty T, do đó công ty không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ án trên. Công ty

TNHH xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản T yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện.

- Tuyên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 ngày 07/12/2020 vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần N trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã thanh toán 1.024.513.332 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 68, 93, 94, 95, 96, 97, 196 và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án xác định đây là vụ án dân sự: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai" và thụ lý vụ án theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa:

- Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 ngày 07/12/2020 vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần N trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền ông đã thanh toán là 1.024.513.332 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết*: Bị đơn có địa chỉ tại phường P, thành phố T. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. Ngày 01 tháng 7 năm 2023 và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần N thanh toán số tiền phạt 8% do vi phạm hợp đồng là 1.331.204.786 đồng x 0,08 = 106.496.382 đồng và số tiền lãi phát sinh do chậm giao căn hộ sau 180 ngày tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/9/2022 là 09 tháng: 1.024.513.332 đồng x 270 ngày x 0,0005 = 138.309.299 đồng và tiền lãi đối với số tiền đã thanh toán.

Xét, việc thay đổi yêu cầu trên của nguyên đơn là tự nguyện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5]. *Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự*: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.6] Sự thống nhất về việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 ngày 07/12/2020, về số tiền đã nhận của nguyên đơn là 1.024.513.332 đồng lời thừa nhận của bị đơn là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 được ký kết ngày 07/12/2020 giữa bên bán Công ty cổ phần N và bên mua ông Nguyễn Văn H . Theo hợp đồng trên nguyên đơn đồng ý mua căn hộ số A1-2840 tầng 28 khối Block B thuộc dự án căn hộ, căn hộ dịch vụ thương mại văn phòng cho thuê (RoxanaPlaza) với diện tích 55.21m2 tại thửa đất số 2227 tờ bản đồ số 101, tọa lạc phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với giá 1.463.589.183 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán được số tiền 1.024.513.332 đồng.

Theo công văn số 2067/SXD-KTKT ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Sở xây dựng tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin liên quan đến dự án Roxana Plaza xác định đến nay dự án nêu trên chưa được Sở xây dựng thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2025/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ. Ngoài ra, ngày 04/11/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã có quyết định số 2501/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của bị đơn do bị đơn "đã ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ Roxana Plaza thuộc dự án khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê Roxana Plaza tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, do Công ty TNHH xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản Tường Phong làm nhà đầu tư và thu tiền của khách hàng, vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 57 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ".

Từ những chứng cứ trên cho thấy ngay từ đầu bị đơn chưa có đủ năng lực pháp luật để thực hiện giao dịch trên, nội dung của giao dịch đã vi phạm điều cấm của pháp luật vì đến nay chủ đầu tư dự án trên thuộc Công ty TNHH xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản T không phải thuộc Công ty cổ phần N; ngoài ra dự án nêu trên chưa được Sở xây dựng thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định nhưng bị đơn đã tự ý thực hiện là vi phạm Điều 119 Luật nhà ở năm 2014 nên có căn cứ xác định giao dịch trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 1.024.513.332 đồng hoàn toàn phù hợp Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

[4]. Tại tòa, quan điểm phát biểu nội dung vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, các Điều 92, 147, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 119 Luật nhà ở 2014;

Căn cứ các Điều 9, 19, 21, 22, 23 và Điều 24 Luật kinh doanh bất động sản 2014.

Nghị Quyết 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai" đối với bị đơn Công ty cổ phần N.

Tuyên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1417/HĐMBCH/NAVILAND/2020 ngày 07/12/2020 giữa bên bán Công ty cổ phần N và bên mua ông Nguyễn Văn H là vô hiệu.

Buộc bị đơn Công ty cổ phần N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 1.024.513.332 đồng (một tỷ, không trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm mười ba nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 42.735.400 đồng (bốn mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, bốn trăm đồng).

3. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp Bản án này 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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- CCTHADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Nguyễn Thị Huệ