TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:15/2022/DS-ST
Ngày: 09-9-2022
"V/v "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Gia Cát

2. Ông Võ Bình Tân

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 44/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐXXST-DS ngày 05/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 41/QĐ-ST ngày 24/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lewis Daniel A; Quốc tịch: Anh;

Địa chỉ tạm trú: Căn hộ 2132 Tòa nhà OCTA, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh N

Địa chỉ: Số 16 đường M, phường P, Tp. N, tỉnh Khánh Hòa. (Giấy ủy quyền lập ngày 25/11/2021 tại Văn phòng công chứng Trung tâm); ông Võ Minh N có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH C

Địa chỉ: Số 3C đường B4 Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ liên hệ: Số 25 đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn D – Chức vụ: Giám đốc công ty.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L

Địa chỉ: Hẻm 117, Tổ 10, Ngọc Hội, phường H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Giấy ủy quyền số 19/GUQ-C.TY lập ngày 22/11/2021); bà Nguyễn Thị L vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người được ủy quyền trình bày:

Ngày 01/11/2017, ông Lewis Daniel A và Công ty TNHH C đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại số 21.12/HĐ thuộc Dự án Chung cư Napoleon Castle. Ông Lewis Daniel A đăng ký mua căn hộ 12, tầng 21, diện tích 74,3m^2 với tổng giá trị sau thuế là 2.037.107.093 VND (Hai tỷ không trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ bảy ngàn không trăm chín mươi ba đồng).

Ông Lewis Daniel A đã nhận bàn giao căn hộ và thanh toán cho Công ty TNHH C 2.056.267.538 đồng, bao gồm các khoản:

- Thanh toán giá trị căn hộ 08 đợt: 1.935.252.319 đồng (theo các hóa đơn GTGT ngày 03/6/2018, 08/6/2018, 29/6/2018, 18/6/2019)

- Thanh toán lãi phạt chậm tiến độ thanh toán: 83.976.908 đồng (theo các Giấy xác nhận ngày 27/7/2018, 07/11/2018 và 18/6/2019).

- Thanh toán phí bảo trì căn hộ 37.038.311 đồng (theo Giấy xác nhận ngày 19/6/2019).

Tuy nhiên sau khi ông Lewis Daniel A hoàn tất các nghĩa vụ tài chính đối với Công ty TNHH C và nhận căn hộ thì qua các phương tiện thông tin đại chúng ông Lewis Daniel A mới biết Dự án Chung cư Napoleon Castle mặc dù là dự án nhà ở thương mại nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền công bố các tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu. Sở Xây dựng Khánh Hòa đã có công văn yêu cầu Công ty TNHH C chấm dứt việc mua bán và thanh lý hợp đồng với khách nước ngoài đã mua căn hộ tại dự án này. Sau đó Công ty TNHH C đưa ra các đề xuất giải quyết:

"...Mặc dù đã hủy hợp đồng nhưng ông Lewis Daniel A vẫn được quyền sở hữu, sử dụng căn hộ; hoặc

Nếu chung cư nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở, thì trong thời gian 07 ngày (kể từ ngày dự án được công bố), Công ty TNHH C sẽ ký lại Hợp đồng mua bán căn hộ với ông Lewis Daniel A theo đúng nội dung, giá trị căn hộ như hợp đồng cũ"

Tuy nhiên, do đối tượng của hợp đồng trái pháp luật, ông Lewis Daniel A không được quyền sở hữu căn hộ thuộc dự án này và cũng không biết bao giờ cơ quan có thẩm quyền cho phép cá nhân, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở thuộc dự án này; Do đó ông Lewis Daniel A không đồng ý với các điều kiện vô lý do Công ty TNHH C đưa ra.

Do bị đơn vi phạm hợp đồng đã ký kết nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại số 21.12/HĐ giữa ông Lewis Daniel A và Công ty TNHH C vô hiệu;

- Buộc Công ty TNHH C trả lại cho ông Lewis Daniel A số tiền 2.056.267.538đ (Hai tỷ năm mươi sáu tiều hai trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi tám đồng);

- Buộc Công ty TNHH C bồi thường cho ông Lewis Daniel A khoản tiền chênh lệch giá của căn hộ giữa thời điểm mua căn hộ cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Bị đơn Công ty TNHH C do bà Nguyễn Thị L đại diện có bản tự khai ngày 22/11/2021 nhưng không cung cấp ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn vắng mặt lần thứ hai nhưng đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng; Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện với yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại số 21.12/HĐ giữa ông Lewis Daniel A và Công ty TNHH C vô hiệu;

- Buộc Công ty TNHH C trả lại cho ông Lewis Daniel A số tiền 2.056.267.538đ (Hai tỷ năm mươi sáu tiều hai trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi tám đồng);

- Buộc Công ty TNHH C bồi thường cho ông Lewis Daniel A khoản tiền chênh lệch giá của căn hộ giữa thời điểm mua căn hộ cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

[2.1] Xét thấy: Các tài liệu do đương sự cung cấp thể hiện ngày 01/11/2017, ông Lewis Daniel A và Công ty TNHH C đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại số 21.12/HĐ thuộc Dự án Chung cư Napoleon Castle. Ông Lewis Daniel A mua căn hộ 12, tầng 21, diện tích 74,3m^2 với tổng giá trị sau thuế là 2.037.107.093 VND (Hai tỷ không trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ bảy ngàn không trăm chín mươi ba đồng). Ông Lewis Daniel A đã thanh toán cho Công ty TNHH C 2.056.267.538 đồng và nhận bàn giao căn hộ.

[2.2] Ngày 09/10/2019, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa có Công văn số 3654/SXD-QLN gửi Công ty TNHH C; Theo đó việc Công ty TNHH C bán căn hộ tại Dự án Chung cư Napoleon Castle 1 tại 25-26 Nguyễn Đình Chiểu, Vĩnh Phước, thành phố N cho người nước ngoài là chưa có cơ sở và yêu cầu Công ty thanh lý, chấm dứt hợp đồng; Lý do vì dự án này chưa được cơ quan nhà nước

có thẩm quyền của Việt Nam công bố thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo Điều 75 và Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

[2.3] Trên thực tế cho đến nay Công ty TNHH C vẫn chưa thực hiện được việc làm thủ tục để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận cho bên mua nhà là ông Lewis Daniel A như cam kết tại Điều 5 của hợp đồng.

[2.4] Như vậy việc ông Lewis Daniel A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại số 21.12/HĐ giữa ông Lewis Daniel A và Công ty TNHH C vô hiệu; Buộc Công ty TNHH C trả lại cho ông Lewis Daniel A số tiền 2.056.267.538đ (Hai tỷ không trăm năm mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi tám đồng) là có cơ sở cần được chấp nhận.

3. Về án phí và chi phí tố tụng

- Công ty TNHH C phải nộp 73.125.350 đồng án phí dân sự sơ thẩm

- Chi phí đo vẽ, định giá 4.500.000 đồng ông Lewis Daniel A đã nộp, Công ty TNHH C phải hoàn trả số tiền này cho ông Lewis Daniel A

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 37,38 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 119, Điều 121 Luật Nhà ở; Điều 75 và Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 là ông Lewis Daniel A.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại số 21.12/HĐ ngày 01/11/2017 ký giữa ông Lewis Daniel A và Công ty TNHH C vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH C trả lại cho ông Lewis Daniel A số tiền 2.056.267.538đ (Hai tỷ không trăm năm mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi tám đồng)

2. Án phí và chi phí tố tụng:

- Công ty TNHH C phải nộp 73.125.350 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lewis Daniel A 4.550.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/00009777 ngày 21/9/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

- Công ty TNHH C phải trả lại cho ông Lewis Daniel A 4.500.000 đồng chi phí tố tụng.

Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành về khoản tiền phải thi hành án thì còn phải trả tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án 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 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo qui định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: VP, AV, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Công Đường