TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 213/2020/DS-ST
Ngày: 22/7/2020
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: Bà **Doãn Thị Nga**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đoàn Văn Rỹ**

2. Bà **Nguyễn Thị Năm**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hứa Hồng Đào -** 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 **Ngô Thị Kim Sinh -** Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2020, 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: 54/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về "tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2020/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2020/QĐST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trang Thanh Ph, sinh năm 1981

Địa chỉ: B2-08-01 chung cư HL, 491 HG, Phường L, Quận E, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phương Đ, sinh năm: 1982 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số công chứng: 002841 Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2020 của Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng).

Bị đơn: Công ty VHP

Trụ sở: 312 - 314 TTV, Phường N, Quận H, Tp. Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962; chức danh: Giám đốc; địa chỉ: 539 TTV, Phường M, Quận H, Tp. Hồ Chí Minh.

(Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 22 tháng 11 năm 2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn – bà Trang Thanh Ph có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phương Đ trình bày: Ngày 10/10/2012, bà Ph và Công ty VHP (sau đây viết tắt là Công ty VHP) do ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 67L/2012/HĐMBCH-VHP với nội dung mua bán căn hộ B2B-LA, tầng 19, diện tích 82.78m^2 thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại số 339 BS, Phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty VHP làm chủ đầu tư, với giá là 1.853.030.300đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng); phương thức thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo lịch thanh toán đã được ấn định trong Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ban hành kèm theo hợp đồng; bàn giao căn hộ vào quý I năm 2015. Cùng ngày 10/10/2012, hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng kèm theo.

Thực hiện hợp đồng, bà Ph đã thanh toán tổng số tiền là 1.760.378.785đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng theo các phiếu thu số PT 05 ngày 10/10/2012 và phiếu thu số PT 06 ngày 10/4/2013. Tuy nhiên, đến nay Công ty VHP vẫn chưa tiến hành bàn giao căn hộ cho bà Ph.

Nay, bà Ph khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 67L/2012/HĐMBCH-VHP đã ký giữa bà Trang Thanh Ph với Công ty VHP ngày 10/10/2012 và yêu cầu Công ty VHP phải hoàn trả số tiền 1.760.378.785đồng mà bà đã nộp cho Công ty VHP theo các Phiếu thu số PT 05 ngày 10/10/2012 và phiếu thu số PT 06 ngày 10/4/2013. Bà Ph không có yêu cầu tính lãi hay bồi thường thiệt hại trên số tiền đã đóng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để tự khai; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; tham gia phiên tòa nhưng Công ty VHP không cử người đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Công ty VHP cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thể thu thập được lời khai của Công ty VHP.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về phiên tòa sơ

thẩm. Nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 86 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 121, 122, 127, 137, 410 Bộ Luật Dân sự 2005; Luật kinh doanh bất động sản 2006; Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 9 và Điều 60 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Trang Thanh Ph khởi kiện Công ty VHP yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết, yêu cầu Công ty VHP phải hoàn trả lại số tiền đã nhận, xác định đây là vụ án dân sự về "tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"; bị đơn có trụ sở tại Quận 8, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn do ông Nguyễn Phương Đ đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

Bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai (bằng thủ tục đăng báo, phát sóng trên Đài phát thanh và niêm yết về ngày, giờ tham gia phiên tòa) nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn;

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét, việc bà Ph yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 67L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 10/10/2012 đã ký với Công ty VHP, yêu cầu Công ty VHP hoàn trả cho bà số tiền đã nộp là 1.760.378.785đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập Công ty VHP đến Tòa án để tự khai, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa nhưng Công ty VHP không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Đồng thời, Công ty VHP cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này

xem như Công ty VHP đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào yêu cầu và những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để xem xét giải quyết vụ án.

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 67L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 10/10/2012, có nội dung: Công ty VHP bán cho bà Trang Thanh Ph căn hộ B2B-LA, tầng 19, diện tích 82.78m^2 thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại số 339 BS, Phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá là 1.853.030.300đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) xác định giao dịch mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa hai bên là có thật, huy động vốn từ tiền ứng trước của người mua nhà.

Căn cứ vào Phiếu thu số PT 05 ngày 10/10/2012 (người nộp: Trang Thanh Ph; lý do nộp: Thu tiền 30% giá trị căn hộ B2B-LA, tầng 19; hợp đồng số 67L/2012/HĐMBCH-VHP; số tiền: 555.909.090 đồng) và Phiếu thu số PT 06 ngày 10/4/2013 (người nộp: Trang Thanh Ph; lý do nộp: Thu tiền 65% giá trị căn hộ B2B-LA, tầng 19; hợp đồng số 67L/2012/HĐMBCH-VHP; số tiền: 1.204.469.695 đồng) có cơ sở xác định bà Trang Thanh Ph đã thanh toán cho Công ty VHP số tiền 1.760.378.785đồng.

Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày xác nhận của đại diện ủy quyền của bà Ph thì giao dịch mua bán căn hộ giữa hai bên không thông qua sàn giao dịch bất động sản là không tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006: *"Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản"*;

Mặt khác, hạng mục phần móng của Dự án Chung cư cao cấp VHP chưa được nghiệm thu theo xác định của Sở Xây dựng tại Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: *"Đến thời điểm ngày 30/6/2018, hạng mục phần móng chưa được nghiệm thu, chủ đầu tư chưa liên hệ Sở Xây dựng để được xem xét đủ điều kiện huy động vốn theo quy định"*. Điều này xem như Dự án Chung cư cao cấp VHP chưa xây dựng xong phần móng theo quy định tại 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 năm 2005: *"....Việc xây dựng xong phần móng của nhà ở (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) quy định tại điểm này được xác định là giai đoạn đã thi công xong phần đài giằng móng (bao gồm cả phần xử lý nền nếu có) hoặc tới độ cao mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình nhà ở đó và được nghiệm thu kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng"*

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005*: ".....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";

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 năm 2005: *"Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm đ khoản 1 điều này thì 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 theo quy định tại điểm e khoản này"*

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 năm 2005: *"Các trường hợp mua bán, cho thuê nhà ở không đúng với quy định tại Điều này thì hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở đó không có giá trị pháp lý và bên mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở đã mua; bên bán, bên cho thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người mua, người thuê nhà ở"*

Khoản 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ: "...*Các trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại không đúng các quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định 71/2010/NĐCP, quy định tại Điều này và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; bên vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị vi phạm… "*

Xét thấy, việc Công ty VHP chưa xây dựng xong phần móng của chung cư, chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản mà ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà Ph và tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà cho bà Ph vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng là đã vi phạm các quy định pháp luật nêu trên, nên xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 67L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 10/10/2012 không có giá trị pháp lý (vô hiệu), lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty VHP. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn lại số tiền đã nhận của nguyên đơn theo các Phiếu thu số PT 05 ngày 10/10/2012 và phiếu thu số PT 06 ngày 10/4/2013 với số tiền là 1.760.378.785 đồng.

Việc không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái pháp luật nên ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và điểm đ khoản 1.4 mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị Quyết số 326 thì bị

đơn phải chịu trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 1.760.378.785đồng, cụ thể: 36.000.000 đồng + (3% x 960.378.785 đồng) = 64.811.364 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 410 Bộ Luật dân sự năm 2005;

- Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005;

- 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 thì hành Luật Nhà ở;

- Khoản 4 và khoản 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và điểm đ khoản 1.4 mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị Quyết số 326.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Trang Thanh Ph:

Tuyên bố: Hợp đồng mua bán căn hộ số 67L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 10/10/2012, giữa bên bán căn hộ là Công ty VHP với bên mua căn hộ là bà Trang Thanh Ph để mua căn hộ số B2B-LA, tầng 19, diện tích 82.78m^2 thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại số 339 BS, Phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03 PLHĐ-VHP, số 04 PLHĐ-VHP cùng ngày 10/10/2012 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ 67L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 10/10/2012) là vô hiệu;

Buộc Công ty VHP hoàn trả cho bà Trang Thanh Ph số tiền đã nhận 1.760.378.785đ (Một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trang Thanh Ph về việc không yêu cầu Công ty VHP bồi thường thiệt hại.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà Trang Thanh Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.406.000đ (Ba mươi hai triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn đồng) theo biên lai thu số 0018946 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8.

- Công ty VHP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 64.811.400đ (Sáu mươi bốn triệu tám trăm mười một nghìn bốn trăm đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8.

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

3. Về quyền kháng cáo: Bà Trang Thanh Ph và Công ty VHP được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND.TPHCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

Doãn Thị Nga