

Bản án số: 60/2023/DS-ST  
Ngày: 28/3/2023  
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:* Ông Nguyễn Minh Hoàng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Thái Thục Hiền
2. Ông Đoàn Văn Rỹ

**- 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 Dương Thị Thanh Nhân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 03 năm 2023 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 55/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Trần Quốc D; địa chỉ: Đường L, phường X, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: ấp A, xã Q, tỉnh C và ông Nguyễn Thanh Đ; địa chỉ Đường số Z, phường Y, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2021). (có mặt)

*Bị đơn:* Công ty V; Trụ sở: đường N, phường Y, quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962; Địa chỉ: đường L, Phường I, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Trần Quốc D có ông Nguyễn Văn T làm đại diện trình bày:

Ngày 21/6/2012 ông Trần Quốc D có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty V thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại đường B, phường H, quận P, thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể là hợp đồng số 91L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 21/6/2012, kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng ông

Trần Quốc D đã thanh toán cho Công ty V số tiền là 420.000.000 đồng theo Phiếu thu số: PT10 ngày 21/6/2012. Hợp đồng này được ông Trần Quốc D ký kết trực tiếp với người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Nguyễn Văn M tại trụ sở công ty.

Tuy đã ký kết hợp đồng và nhận khoản thanh toán từ ông Trần Quốc D nhưng Công ty V không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng và thực tế dự án không được Công ty V thi công như dự tính. Đến thời hạn bàn giao căn hộ như thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty V vẫn chưa thi công xong công trình và không có căn hộ để bàn giao như cam kết. Ông Trần Quốc D đã chủ động liên hệ thỏa thuận giải quyết yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhưng phía Công ty V không hợp tác.

Việc Công ty TNHH Thương Mại–Xây dựng V vi phạm nghĩa vụ làm cho hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trần Quốc D, do đó, ông Trần Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 91L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 21/6/2012 được ký kết giữa ông Trần Quốc D và Công ty V và buộc Công ty V hoàn trả cho ông Trần Quốc D toàn bộ số tiền đã thanh toán là 420.000.000 đồng theo Phiếu thu số: PT10 ngày 21/6/2012 và tiền lãi là

Bị đơn là Công ty V đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng không đến nên không có lời khai.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét đơn khởi kiện của ông Trần Quốc D thì đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ. Do bị đơn có trụ sở tại Quận 8 nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và bị đơn là Công ty V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét về tính hợp pháp của hợp đồng mua bán căn hộ:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005 quy định về mua bán, cho thuê nhà ở thương mại như sau: “...*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...*”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006 về nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng: “...*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản...*”

Theo điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định đối với trường hợp huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như sau: “... 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...”.

Xét thời điểm ký kết hợp đồng, ông Trần Quốc D và Công ty V ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 21/6/2012, Công ty V là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại đường B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây dựng xong phần móng được thể hiện tại nội dung Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở xây dựng về việc kiểm tra, đề xuất xử lý đối với dự án căn hộ cao cấp V. Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty V là chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn là vi phạm.

Xét thủ tục ký kết Hợp đồng giữa ông Trần Quốc D và Công ty V không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm quy định về huy động vốn trong đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Như vậy, Công ty V là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại đường B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006; khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ mà ký kết hợp đồng mua bán căn hộ để huy động vốn từ tiền ứng trước của ông Trần Quốc D là vi phạm quy định của pháp luật nên hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 91L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 21/6/2012 giữa ông Trần Quốc D và Công ty V thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại đường B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 127, 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng bị vô hiệu dẫn đến các phụ lục hợp đồng kèm theo cũng chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên ghi trong hợp đồng kể từ thời điểm hợp đồng được ký kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Công ty đã nhận của ông Trần Quốc D số tiền 420.000.000 đồng nên phải trả lại cho bà số tiền này ngay trong ngày nhận tiền là ngày 10/2/2013, nhưng đến nay vẫn chưa trả nên Công ty còn phải trả thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 10%/năm. Thời gian chậm trả tính từ ngày Công ty nhận tiền 21/6/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm là 10 năm 277 ngày nên số tiền lãi do

chậm thực hiện nghĩa vụ là  $(420.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 10) + (420.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 177/365) = 420.000.000 \text{ đồng} + 31.874.000 \text{ đồng} = 451.874.000 \text{ đồng}$ . Như vậy, tổng cộng số tiền mà Công ty phải hoàn trả là  $420.000.000 \text{ đồng} + 451.874.000 \text{ đồng} = 871.874.000 \text{ đồng}$ .

[5] Về án phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền hoàn trả cho nguyên đơn là  $36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 71.874.000 \text{ đồng} = 38.156.000 \text{ đồng}$ ; Nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 và Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 22 của Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006;

Căn cứ vào điểm đ khoản 3 Điều 9 và khoản 5 Điều 60 Nghị định 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 vào khoản 5 Điều 18 của Thông tư 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 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 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 yêu cầu của nguyên đơn.**

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 91L/2012/HĐMBCH-VHP ngày 21/6/2012 và các Phụ lục hợp đồng ký kết giữa ông Trần Quốc D với Công ty V thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại đường B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc Công ty V hoàn trả cho ông Trần Quốc D số tiền 871.874.000 (tám trăm bảy mươi một triệu tám trăm bảy mươi bốn ngàn) đồng; Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

**2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Công ty V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 38.156.000 (ba mươi tám triệu một trăm năm mươi sáu ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Quốc D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 19.664.700 đồng, theo biên lai thu tiền số 0016460 ngày 25/2/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

**3.** 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.

**4.** Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Minh Hoàng**

HỘI THÂM NHÂN DÂN

THÂM PHÁN