

Bản án số: 517/2019/DS-ST.

Ngày: 27-11-2019

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 **Đặng Thị Kim Nguyên**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lại Thị Đắc**

2. Bà **Đặng Thu Vân**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lâm Cao Sơn** - 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: Ông **Phan Xuân Hiền** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, 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: 221/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 163/2019/QĐST-DS ngày 11/11/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lý Châu Thúy V**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Đường L, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP**

Trụ sở: Đường V, Phường M, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1962; chức danh: Giám đốc; địa chỉ: Đường V, Phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 22 tháng 4 năm 2019 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - Bà Lý Châu Thúy V trình bày: Bà và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP (sau đây viết tắt là Công ty VHP) do ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật có ký 02 hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty VHP, cụ thể:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 13/11/2013 có nội dung: Công ty VHP bán cho Bà Lý Châu Thúy V căn hộ B3-LA, tầng 11, diện tích 87.5m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ Đường S, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá là 1.843.187.500 đồng (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 IV năm 2014. Cùng ngày 13/11/2013, hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng kèm theo.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 25M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 12/12/2013 có nội dung: Công ty VHP bán cho Bà Lý Châu Thúy V căn hộ B2A-LA, tầng 5, diện tích 83.19m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ Đường S, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá là 1.670.039.250 đồng (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 IV năm 2014. Cùng ngày 12/12/2013, hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng kèm theo.

Việc mua bán giữa 02 bên không thông qua sàn giao dịch bất động sản.

Thực hiện 02 hợp đồng trên, bà V đã thanh toán tổng số tiền là 3.254.063.450 đồng (Phiếu thu số PT 16 ngày 13/11/2013, số tiền đã nộp 1.751.028.125 đồng tương đương 95% giá trị căn hộ B3-LA tầng 11 và Phiếu thu số PT 07 ngày 12/12/2013, số tiền đã nộp 1.503.035.325 đồng tương đương 90% giá trị căn hộ B2A-LA tầng 5). Tuy nhiên, đến nay Công ty VHP vẫn chưa tiến hành bàn giao 02 căn hộ cho bà V.

Nay, bà V yêu cầu chấm dứt 02 hợp đồng số 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 13/11/2013 và số 25M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 12/12/2013 về việc mua căn hộ của Công ty VHP, yêu cầu Công ty VHP phải trả số tiền 3.254.063.450 đồng và trả lãi trên tổng số tiền đã thanh toán theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước là 9%/năm từ ngày nộp tiền trên từng phiếu thu đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, bà V trình bày: Mặc dù, thời điểm ký 02 hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với Công ty VHP bà và ông Lê Thiết C còn là vợ chồng nhưng bà xác

định tiền mua 02 căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà, không liên quan gì đến ông C.

* 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,

Nguyên đơn có đơn xin 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 đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 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:

Xét thấy: Căn cứ Hợp đồng số 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 13/11/2013 (căn hộ B3-LA, tầng 11, diện tích 87.5m², số tiền 1.751.028.125 đồng) và Hợp đồng số 25M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 12/12/2013 (căn hộ B2A-LA, tầng 5, diện tích 83.19m², số tiền 1.503.035.325 đồng), bà V đã thực hiện nghĩa vụ đóng tiền cho Công ty VHP với tổng số tiền 3.254.063.450 đồng (theo 02 Phiếu thu số PT 16 ngày 13/11/2013 và số PT 07 ngày 12/12/2013). Do Công ty VHP vi phạm thời hạn giao nhà nên bà V yêu cầu chấm dứt 02 hợp đồng trên và tính lãi suất trên số tiền đã đóng từ ngày nộp tiền đến ngày xét xử sơ thẩm 9%/năm là có cơ sở chấp nhận một phần. Bởi lẽ, căn cứ Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2005, các Điều 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ Văn bản số 6943 ngày 19/5/2017; Văn bản số 10402 ngày 13/7/2017; Văn bản số 8345 ngày 18/7/2018 của Sở Xây dựng gửi Tòa án nhân dân Quận 8; Công văn số 8900 ngày 30/7/2018 của Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Sở Xây dựng chưa nhận được Thông báo của chủ đầu tư về bán nhà ở hình thành trong tương lai, đề nghị xác nhận việc huy động không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, Sở Xây dựng không nhận được báo cáo của Sàn giao dịch bất động sản về việc

mua bán căn hộ tại dự án trên. Như vậy, 02 Hợp đồng trên đã được ký kết khi Công ty VHP chưa thông báo về bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Sở Xây dựng, không có đề nghị xác nhận việc huy động không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, việc bán căn hộ không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm vi phạm khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở và Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Do đó, 02 Hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005.

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà V về việc buộc Công ty VHP trả lại cho bà V số tiền đã đóng. Hai bên cùng có lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà V.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 121, 122, 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều 14, 16, 17, 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005 và Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

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 Lý Châu Thúy V khởi kiện Công ty VHP yêu cầu chấm dứt 02 Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết, yêu cầu Công ty VHP phải trả lại số tiền đã nhận và tiền lãi phát sinh trên 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 năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Tòa án nhận được Giấy cam kết có công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng ngày 12/9/2019 của ông Lê Thiết C (sinh năm 1962, căn cước công dân số 001062017258 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 04/03/2019, địa chỉ 39^A Lý Quốc Sư, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội). Theo đó, ông C trình bày: Năm 2013, bà V (vợ cũ của ông, hiện hai người đã ly hôn) có ký với Công ty VHP hợp đồng mua bán 02 căn hộ (B2A-LA tầng 5, B3-LA tầng 11) bằng tiền riêng của bà V, ông xác định không

liên quan gì đến tài sản là 02 căn hộ trên và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án không đưa ông Lê Thiết C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

- Nguyên đơn có Đơn đề nghị Tòa án không tiến hành thủ tục hòa giải. Căn cứ khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án không tiến hành hòa giải giữa các bên;

- Nguyên đơn có Đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành mở phiên tòa 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 V yêu cầu chấm dứt 02 hợp đồng mua bán căn hộ số 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 13/11/2013 và số 25M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 12/12/2013 đã ký với Công ty VHP, yêu cầu Công ty VHP hoàn trả cho bà tổng số tiền đã nộp cho 02 hợp đồng trên là 3.254.063.450 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nộp kể từ ngày nộp tiền đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm.

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 (bằng thủ tục đăng trên báo, phát sóng trên Đài phát thanh và niêm yết) 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 02 Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP (địa chỉ Đường S, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh) ký giữa Công ty

VHP (bên bán) với Bà Lý Châu Thúy V (bên mua): Hợp đồng số 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 13/11/2013 (căn hộ B3-LA, tầng 11, diện tích 87.5m², giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.843.187.500 đồng) và Hợp đồng số 25M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 12/12/2013 (căn hộ B2A-LA, tầng 5, diện tích 83.19m², giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.670.039.250 đồng) 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 16 ngày 13/11/2013 (người nộp: Lý Châu Thúy Vi; lý do nộp: Thu tiền 95% giá trị căn hộ B3-LA tầng 11; Hợp đồng số 28N/2013/HĐMBCH-VHP; số tiền: 1.751.028.125 đồng) và Phiếu thu số PT 07 ngày 12/12/2013 (người nộp: Lý Châu Thúy Vi; lý do nộp: Thu tiền 90% giá trị căn hộ B2A-LA tầng 5; Hợp đồng số 25M/2011/HĐMBCH-VHP; số tiền: 1.503.035.325 đồng) có cơ sở xác định Bà Lý Châu Thúy V đã thanh toán cho Công ty VHP tổng số tiền là 3.254.063.450 đồng.

Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày xác nhận của bà V 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 d 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 d 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 V và tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà cho bà V vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng là đã vi phạm các quy định pháp luật nêu trên. Do đó, xác định 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 13/11/2013 và số 25M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 12/12/2013 ký kết giữa Công ty VHP với bà V là không có giá trị pháp lý (vô hiệu), lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty VHP nên ngoài việc hoàn trả lại số tiền bà V đã đóng, Công ty VHP còn phải bồi thường thiệt hại cho bà V. Vì vậy, đề nghị của Viện Kiểm sát về việc không chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà V là không phù hợp.

Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, về việc:

- Buộc bị đơn phải hoàn lại số tiền đã nhận của nguyên đơn theo 02 phiếu thu số PT 16 ngày 13/11/2013 và số PT 07 ngày 12/12/2013 với tổng số tiền là 3.254.063.450 đồng;

- Buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là tiền lãi tính trên số tiền đã thanh toán đối với từng hợp đồng, tính từng thời điểm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm, cụ thể:

+ Tiền lãi trên số tiền đã thanh toán cho Hợp đồng số 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 13/11/2013 (theo Phiếu thu số PT 16 ngày 13/11/2013, số tiền đã nộp 1.751.028.125 đồng), tính từ ngày 13/11/2013 đến ngày 27/11/2019 là 06 năm 14 ngày với lãi suất 9%/năm ($1.751.028.125 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm } 14 \text{ ngày} \times 9\%/năm = 951.683.786 \text{ đồng}$).

+ Tiền lãi trên số tiền đã thanh toán cho Hợp đồng số 25M/2011/HĐMBCH-VHP ngày 12/12/2013 (theo Phiếu thu số PT 07 ngày 12/12/2013, số tiền đã nộp 1.503.035.325 đồng), tính từ ngày 12/12/2013 đến ngày 27/11/2019 là 05 năm 11 tháng 15 ngày với lãi suất 9%/năm ($1.503.035.325 \text{ đồng} \times 05 \text{ năm } 11 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} \times 9\%/năm = 806.002.693 \text{ đồng}$).

[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 e 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 tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 5.011.749.929 đồng, cụ thể: 112.000.000 đồng + $(0,1\% \times 1.011.749.929 \text{ đồng}) = 113.011.750 \text{ đồng}$.

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, khoản 4 Điều 68, khoản 4 Điều 207, 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 357 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

- 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 thi hành Luật 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;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và điểm e 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 Lý Châu Thúy V:

Tuyên bố 02 hợp đồng và các phụ lục hợp đồng sau đây là vô hiệu:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 28N/2011/HĐMBCH-VHP lập ngày 13/11/2013, giữa bên bán căn hộ là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP với bên mua căn hộ là bà Lý Châu Thúy V để mua căn hộ số B3-LA, tầng 11, diện tích 87.5m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, 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 13/11/2013 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ 28N/2011/HĐMBCH-VHP lập ngày 13/11/2013);

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 25M/2011/HĐMBCH-VHP lập ngày 12/12/2013, giữa bên bán căn hộ là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP với bên mua căn hộ là bà Lý Châu Thúy V để mua căn hộ số B2A-LA, tầng 5, diện tích 83.19m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, 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 12/12/2013 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ 25M/2011/HĐMBCH-VHP lập ngày 12/12/2013).

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP hoàn trả cho bà Lý Châu Thúy V số tiền đã nhận 3.254.063.450đ (Ba tỷ hai trăm năm mươi bốn triệu không trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi đồng) và bồi thường thiệt hại 1.757.686.479đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm bảy mươi chín đồng), tổng cộng là 5.011.749.929 (Năm tỷ không trăm mười một triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm hai mươi chín đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà Lý Châu Thúy V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 53.422.000đ (Năm mươi ba triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0019546 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 8.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.011.750đ (Một trăm mười ba triệu không trăm mười một nghìn bảy trăm năm mươi 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 Lý Châu Thúy V và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng 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.

**T.M 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.

Đặng Thị Kim Nguyên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

**T.M 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.

Đặng Thị Kim Nguyên

