

Bản án số: 524/2019/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 Nguyễn Cửu Thị Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Năm
2. Bà Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn – Thư ký Tòa án, 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.

Trong 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: 510/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 228/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 145/2019/QĐST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hà Tuý M, sinh năm: 1968; Địa chỉ: 41/2B đường M, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Tạ Thanh N, sinh năm: 1995; Địa chỉ: 41/2B đường M, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Tuý M theo Giấy uỷ quyền số công chứng: 006297, quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Quận 8 ngày 20/8/2019.

Bị đơn: Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V; Trụ sở: 312 – 314 đường T, Phường B, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 22 tháng 11 năm 2018 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hà Tuý M có bà Tạ Thanh N làm đại diện trình bày:

Ngày 01/6/2011 bà Hà Tuý M có ký 02 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V thuộc dự án chung cư cao cấp V toạ lạc tại 339 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP; Loại căn hộ: B3-LA, tầng 4; Diện tích căn hộ: 83,09 m²; Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.608.622.400 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng bà M đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V 02 đợt tổng số tiền là 643.448.960 đồng theo các Phiếu thu số: PT01 ngày 01/6/2011 và Phiếu thu số: PT03 ngày 01/9/2011.

Hợp đồng số 41I/2011/HĐMBCH-VHP; Loại căn hộ: A2-LB, tầng 5; Diện tích căn hộ: 108,91 m²; Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 2.126.467.750 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng bà M đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V 02 đợt tổng số tiền là 850.587.100 đồng theo các Phiếu thu số: PT02 ngày 01/6/2011 và Phiếu thu số: PT04 ngày 01/9/2011.

Phương thức thanh toán và các nội dung có liên quan được thoả thuận và thực hiện theo các phụ lục kèm theo hợp đồng chính gồm: Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 01/6/2011 quy định về phương thức thanh toán tiền mua bán căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ; Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-VHP ngày 01/6/2011 quy định về Chứng loại vật tư trang thiết bị cho kiến trúc công trình và căn hộ của dự án Chung cư Cao cấp V; Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ-VHP ngày 01/6/2011 quy định về nội quy của Chung cư Cao cấp V và Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐ-VHP ngày 01/6/2011 quy định về danh mục duy tu, bảo dưỡng, bảo hành, bảo trì, các dịch vụ tiện ích chung và chi phí quản lý hàng tháng.

Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà M vào quý I năm 2013 (ngày 30/3/2013). Kể từ sau khi ký kết hợp đồng và nhận các khoản thanh toán từ bà M nhưng Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V không có thực hiện đúng theo thoả thuận trong hợp đồng. Bà M đã nhiều lần liên hệ thông tin về tiến độ thực hiện công trình để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo phương thức đã thoả thuận nhưng thực tế dự án không được Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V thi công như dự tính. Từ sau đợt thanh toán thứ 2 của từng hợp đồng, mỗi lần bà M đến liên hệ thì Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V luôn viện ra lý do để chứng minh cho sự chậm trễ, vi phạm

nghĩa vụ của mình. Đến hạn bàn giao căn hộ như thoả thuận trong hợp đồng, phía Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V vẫn chưa thi công xong công trình và dĩ nhiên không có căn hộ để bàn giao như cam kết. Bà M đã chủ động liên hệ thoả thuận giải quyết yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhưng phía Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng 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 bà M. Tại phiên toà nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết: chấm dứt đối với 02 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 40I/2011/HĐMBCH-VHP; số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ngày 01/6/2011 được ký kết giữa bà Hà Tuý M và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V; Buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V hoàn trả cho bà M toàn bộ số tiền gốc là 1.494.036.060 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà M bằng khoản tiền lãi phát sinh tính trên số tiền đã thanh toán là 1.494.036.060 đồng tính từ ngày 30/3/2014 đến ngày xét xử, theo mức lãi suất 9%/năm, cụ thể: $1.494.036.060 \times 9\%/\text{năm} \times 05 \text{ năm}$ 07 tháng 28 ngày = 761.211.369 đồng.

Ngày 21/8/2019 nguyên đơn có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt hợp đồng đối với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V số tiền là 224.105.409 đồng.

Nguyên đơn xác nhận toàn bộ số tiền bà M đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V để mua căn hộ: B3-LA, tầng 4 và căn hộ: A2-LB, tầng 5; là tài sản riêng của bà M. Vì thời điểm bà M ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V sau thời điểm bà ly hôn với ông Tạ Thành P (theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 371/2005/QĐ-VDS ngày 19/8/2005) và trước thời điểm kết hôn với ông Phạm, Khoa M (theo Giấy chứng nhận kết hôn số 47 do Uỷ ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 13/02/2018).

Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

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. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn căn cứ vào Điều 14, Điều 22 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2005; các điều 127, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự là vô hiệu sẽ giải quyết theo hậu quả

của việc giao dịch vô hiệu, nên không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và số 41I/2011/HĐMBCH-VHP giữa bà Hà Tuý Mỹ và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V ký ngày 01/6/2011; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03/PLHĐ-VHP, số 04/PLHĐ-VHP ngày 01/6/2011; Phiếu thu số: PT01, PT02 ngày 01/6/2011; Phiếu thu số: PT03, PT04 ngày 01/9/2011. Các tình tiết trên đây đã được Tòa án thông báo đến bị đơn nhưng đương sự không có ý kiến phản hồi, không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản nên căn cứ vào khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của bà Hà Tuý M 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 bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng 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 02 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Hà Tuý M và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V thuộc dự án chung cư cao cấp V toạ lạc tại 339 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và Hợp đồng số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011.

Xét thời điểm ký kết hợp đồng, bà Hà Tuý M và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 01/6/2011: Phía Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp V toạ lạc tại 339 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây dựng xong phần móng; 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.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 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...”

Xét thủ tục ký kết Hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và Hợp đồng số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011 giữa bà Hà Tuý Mỹ và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V không 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.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006. 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...*”

Như vậy Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại 339 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chưa đảm bảo đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 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; mà ký kết hợp đồng mua bán căn hộ để huy động vốn từ tiền ứng trước của bà M là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Hà Tuý M và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại 339 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Xét Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03/PLHĐ-VHP, số 04/PLHĐ-VHP ký kết giữa bà Hà Tuý M và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V ngày 01/6/2011 là một phần của hợp

đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011. Do hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011 bị vô hiệu dẫn đến các phụ lục hợp đồng nêu trên cũng chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V hoàn trả cho bà M toàn bộ số tiền gốc là 1.494.036.060 đồng mà bà M đã thanh toán theo hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011.

Xét Phiếu thu số: PT01, PT02 ngày 01/6/2011; Phiếu thu số: PT03, PT04 ngày 01/9/2011 của Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V lập thể hiện nội dung bà Hà Túy M đã giao nộp cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V tổng cộng số tiền là 1.494.036.060 đồng.

Giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Hà Túy M và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng ngày 01/6/2011 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hà Túy M số tiền đã nhận là 1.494.036.060 đồng phù hợp quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Xét yêu cầu của bà M buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V bồi thường thiệt hại bằng khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền đã thanh toán là 1.494.036.060 đồng tính từ ngày 30/3/2014 đến ngày xét xử (05 năm 07 tháng 28 ngày), theo mức lãi suất 9%/năm, cụ thể: $1.494.036.060 \times 9\%/năm \times 05 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 28 \text{ ngày} = 761.211.369 \text{ đồng}$.

Khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 1.494.036.060 đồng mà bà M nộp trước cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V cần xác định đây là thiệt hại của bà M trong giao kết hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011 với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V.

Xét lỗi làm cho hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011 bị vô hiệu. Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V chưa đủ điều kiện huy động vốn bằng hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; nhưng Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng với bà Hà Túy M. Do đó cần xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V.

Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của bà M yêu cầu Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V bồi thường thiệt hại số tiền 761.211.369 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 60 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 23/6/2010 “...*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...*”

Theo quy định tại khoản 5 Điều 18 của Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 “...*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 số 71/2010/NĐ-CP, 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...*”

[7] Ngày 21/8/2019 nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt hợp đồng đối với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng số tiền là 224.105.409 đồng. Do vậy, Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

[8] Xét thời điểm bà M ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng sau thời điểm bà M ly hôn với ông Tạ Thành P (theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 371/2005/QĐ-VDS ngày 19/8/2005) và trước thời điểm kết hôn với ông Phạm, Khoa M (theo Giấy chứng nhận kết hôn số 47 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 13/02/2018). Mặt khác ông Phạm, Khoa M xác định số tiền mà bà M dùng để thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V là tài sản riêng của bà M và không tranh chấp, không yêu cầu xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và Hợp đồng số 41I/2011/HĐMBCH-VHP giữa bà M và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V ký ngày 01/6/2011 vô hiệu và giải quyết theo hậu quả của giao dịch vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là chưa có cơ sở.

[10] Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng T phải chịu án phí sơ thẩm trên tổng số tiền thanh toán cho bà Hà Tuý M; Bà Hà Tuý M 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. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa bà Hà Túy M và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V thuộc dự án chung cư cao cấp V tọa lạc tại 339 đường B, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và Hợp đồng số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 01/6/2011 vô hiệu.

Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03/PLHĐ-VHP, số 04/PLHĐ-VHP ký ngày 01/6/2011 kèm theo Hợp đồng số 40I/2011/HĐMBCH-VHP và Hợp đồng số 41I/2011/HĐMBCH-VHP ngày 01/6/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Hà Tuý M. Buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V hoàn trả cho bà Hà Tuý M số tiền là 1.494.036.060 (Một tỷ bốn trăm chín mươi bốn triệu không trăm ba mươi sáu ngàn không trăm sáu mươi) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 761.211.369 (Bảy trăm sáu mươi một triệu hai trăm mười một ngàn ba trăm sáu mươi chín) đồng. Tổng cộng là 2.255.000.000 (Hai tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu) đồng, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về yêu cầu phạt hợp đồng đối với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V số tiền là 224.105.409 đồng.

4. Về án phí:

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 77.100.000 (Bảy mươi bảy triệu một trăm ngàn) đồng.

Bà Hà Tuý M không phải chịu án phí, bà M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.345.000 (Ba mươi chín triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0018671 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. 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.

6. 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.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Cửu Thị Mẫn

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

