

Bản án số: 330/2020/DS-ST.
Ngày: 18-09-2020
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 Nguyễn Thị Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Năm
2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Diễm - 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 18 tháng 9 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: 511/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2020/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc G, sinh năm 1969

Địa chỉ: 33/2 OIK, Phường M, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 286 NVN, Phường B, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G: Bà Nguyễn Thu N, sinh năm 1994

Địa chỉ: 286 NVN, Phường B, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2019) (có mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và xây dựng VHP

Trụ sở: 312 – 314 TTV, phường MB, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962; Chức danh: Giám đốc.

Địa chỉ: 539 TTV, Phường MH, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hồ Thị S, sinh năm 1976

Địa chỉ: 33/2 OIK, Phường M, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Nguyễn Thu N, sinh năm 1994

Địa chỉ: 286 NVN, Phường B, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2019) (có mặt)

2/ Ông Võ Công Q, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 110/4 NTH, Phường O, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 23 tháng 11 năm 2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - ông Huỳnh Ngọc G có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thu N trình bày: Ông G 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 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 có nội dung: Công ty VHP bán cho ông Huỳnh Ngọc G căn hộ B3-LA, tầng 4, diện tích 83,09m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ số 339 BS, Phường F, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Với giá là 1.608.622.400 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 I năm 2013. Cùng ngày 09/01/2014, hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng kèm theo.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 có nội dung: Công ty VHP bán cho ông Huỳnh Ngọc G căn hộ B3-LA, tầng 5, diện tích 87,5m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; Địa chỉ số 339 BS, Phường F, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá là 1.708.437.500 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 09/01/2014, hai bên có ký 04 phụ lục hợp đồng kèm theo.

Theo trình bày của nguyên đơn, việc mua bán giữa 02 bên đã thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản có xác nhận của giám đốc sàn giao dịch bất động sản VHP tại Văn bản số 61K/XN/SGD VHP và 41N/ XN/SGD VHP cùng ngày 09/01/2014.

Thực hiện 02 hợp đồng trên, ông G đã thanh toán tổng số tiền là 3.151.206.905 đồng (Phiếu thu số PT 03 ngày 09/01/2014 ghi tên người nộp tiền Huỳnh Ngọc G, số tiền đã nộp 1.528.191.280 đồng tương đương 95% giá trị căn hộ B3-LA tầng 4; và Phiếu thu số PT 04 ngày 09/01/2014 ghi tên người nộp tiền Huỳnh Ngọc G, số tiền đã nộp 1.623.015.625 đồng tương đương 95% giá trị căn hộ B3-LA tầng 5). Theo các thông báo số 06/TB-VHP và 07/VHP cùng ngày 09/01/2014 thì thời hạn bàn giao hai căn hộ trên là cuối quý IV/2014. Tuy nhiên, đến nay Công ty VHP vẫn chưa tiến hành bàn giao 02 căn hộ cho ông G.

Do đó, ông G yêu cầu hủy 02 hợp đồng số 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 và số 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 về việc mua căn hộ của Công ty VHP, yêu cầu Công ty VHP phải trả số tiền nộp mua 02 căn hộ là 3.151.206.905 đồng; Và yêu cầu Công ty VHP trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 15% trên tổng giá trị đã thanh toán là $3.151.206.905 \times 15\% = 472.681.036$ đồng.

Ngoài ra, ông G trình bày: Hai căn hộ B3-LA tầng 4 và B3-LA tầng 5 là ông nhận chuyển nhượng lại của ông Võ Công Q. Việc nhận chuyển nhượng được hai bên lập các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 08/01/2014 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được sự đồng ý của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP do đó mọi quyền, nghĩa vụ của ông Võ Công Q đối với các căn hộ trên đã chấm dứt.

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.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị S có người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thu N trình bày: Bà S là vợ hợp pháp của ông G, số tiền thanh toán mua 02 căn hộ là tài sản chung của vợ chồng bà, bà S thống nhất ý kiến với ông G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông Võ Công Q vắng mặt nên Tòa án không thể thu thập được lời khai.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của ông G xác định lại yêu cầu khởi kiện: yêu cầu chấm dứt 02 hợp đồng số 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 và số 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 về việc mua căn hộ của Công ty VHP, yêu cầu Công ty VHP phải trả số tiền đã nộp để mua căn hộ 02 căn hộ, số tiền là 3.151.206.905 đồng. Ông G không yêu cầu tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 472.681.036 đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần vẫn vắng mặt không có lý do.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị S trình bày: Bà S thống nhất ý kiến với ông G.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử 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:

Ông Huỳnh Ngọc G khởi kiện Công ty VHP yêu cầu hủy 02 Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết, yêu cầu Công ty VHP phải trả lại số tiền thanh toán mua 02 căn hộ. 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:

Bị đơn Công ty VHP, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Công Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. 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 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Công Q.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Xét việc ông G yêu cầu hủy 02 hợp đồng mua bán căn hộ số số 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 và số 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 về việc mua căn hộ đã ký với Công ty VHP, yêu cầu Công ty VHP hoàn trả cho vợ chồng ông tổng số tiền đã nộp cho 02 hợp đồng trên là 3.151.206.905 đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập Công ty VHP và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông Võ Công Q đến Tòa án để tự khai, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng đương sự không đến Tòa và không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Đồng thời, bị đơn Công ty VHP và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông Võ Công Q cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này xem như bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông Võ Công Q 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 số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh) ký giữa Công ty VHP (bên bán) với ông Huỳnh Ngọc G (bên mua): Hợp đồng số 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 (căn hộ B3-LA, tầng 4, diện tích 83.09m², giá là 1.608.622.400 đồng) và Hợp đồng số 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 (căn hộ B3-LA, tầng 5, diện tích 87.5m²; giá là 1.708.437.500 đồng) xác định giao dịch mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa hai bên là có thật.

Căn cứ vào Phiếu thu số PT 03 ngày 09/01/2014 (người nộp: Huỳnh Ngọc G; lý do nộp: Thu tiền 95% giá trị căn hộ B3-LA tầng 4; Hợp đồng số 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014; Số tiền: 1.528.191.280 đồng) và Phiếu thu số PT 04 ngày 09/01/2014 (người nộp: Huỳnh Ngọc G; lý do nộp: Thu tiền 95% giá trị căn hộ B3-LA tầng 5; Hợp đồng số 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014; số tiền: 1.623.015.625 đồng) có cơ sở xác định ông Huỳnh Ngọc G đã thanh toán cho Công ty VHP tổng số tiền là 3.151.206.905 đồng.

Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày xác nhận của ông G thì giao dịch mua bán căn hộ giữa hai bên đã thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản có xác nhận của giám đốc sàn giao dịch bất động sản VHP tại Văn bản số 61K/XN/SGD VHP và 41N/XN/SGD VHP cùng ngày 09/01/2014.

Tại Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc kiểm tra, đề xuất xử lý đối với Dự án Căn hộ cao cấp VHP tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8 đã xác định: *“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”*.

Hạng mục phần móng của Dự án chưa được nghiệm thu xây dựng xong cũng đồng nghĩa với việc hai bên chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản. Việc Sàn giao dịch bất động sản VHP xác nhận căn hộ B3-LA, tầng 4, diện tích 83.09m² và căn hộ B3-LA, tầng 5, diện tích 87.5m² của ông G đã thực hiện mua bán tại Sàn giao dịch bất động sản VHP ngày 09/01/2014, là không tuân thủ đúng quy định tại khoản 4 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng. Khoản 4 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16 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: *“Sàn giao dịch bất động sản chỉ được tổ chức bán nhà ở trên cơ sở hợp đồng, văn bản ủy quyền đã ký với doanh nghiệp có nhà ở và sau khi chủ đầu tư đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (theo biên bản nghiệm thu kỹ thuật) quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại khoản 10 Điều 8 của Thông tư này”*

Do đó 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 ông G và tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà cho ông G 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 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 và 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 ký kết giữa Công ty VHP với ông G là không có giá trị pháp lý (vô hiệu), lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty VHP nên Công ty VHP phải hoàn trả lại cho ông G số tiền đã đóng. Vì vậy, đề nghị của Viện Kiểm sát về việc chấp nhận yêu cầu của ông G là phù hợp.

Hội đồng xét xử chấp nhận 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 03 và số PT 04 cùng ngày 09/01/2014 với tổng số tiền là 3.151.206.905 đồng.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, vào bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị S và lời trình bày của ông Huỳnh Ngọc G có đủ cơ sở để xác định bà S và ông G là vợ chồng hợp pháp theo quy định tại Điều 9 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Tuy khi ký hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên bà S không ký tên nhưng các bên đương sự đều xác nhận số tiền sử dụng để mua 02 căn hộ (số B3-LA, tầng 4, diện tích 83.09m², và căn hộ số B3-LA, tầng 5, diện tích 87.5m²) thuộc dự án Chung cư Cao cấp VHP tọa lạc tại địa chỉ: 339 BS, Phường F, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là tiền chung của hai vợ chồng nên bà Hồ Thị S và ông Huỳnh Ngọc G cùng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Căn cứ vào Điều 28, Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Hội đồng xét xử xác định số tiền 3.151.206.905 đồng là tài sản chung của vợ chồng bà Hồ Thị S và ông Huỳnh Ngọc G trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải hoàn trả cho bà Hồ Thị S và ông Huỳnh Ngọc G toàn bộ số tiền

3.151.206.905 đồng nêu trên, thanh toán một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về đòi tiền phạt do chậm trễ trong việc giao căn hộ là 472.681.036 đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[4] Việc nhận chuyển nhượng 02 căn hộ trên giữa ông Huỳnh Ngọc G và ông Võ Công Q được hai bên lập các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được sự đồng ý của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy mọi quyền, nghĩa vụ của ông Võ Công Q đối với các căn hộ trên đã chấm dứt.

[5] Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[6] 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 3.151.206.905 đồng, cụ thể: 72.000.000 đồng + (2% x 1.151.206.905) = 95.024.138 (chín mươi lăm triệu không trăm hai mươi bốn ngàn một trăm ba mươi tám) 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;

- Căn cứ vào Điều 28, Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014

- 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.

- Điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Huỳnh Ngọc G:

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

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 có nội dung: Công ty VHP bán cho ông Huỳnh Ngọc G căn hộ B3-LA, tầng 4, diện tích 83.09m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ số 339 BS, Phường F, 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 09/01/2014 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ 61K/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014).

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014 có nội dung: Công ty VHP bán cho ông Huỳnh Ngọc G căn hộ B3-LA, tầng 5, diện tích 87.5m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VHP; địa chỉ số 339 BS, Phường F, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá là 1.708.437.500 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng); 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 41N/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/01/2014);

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP thanh toán cho ông Huỳnh Ngọc G và bà Hồ Thị S tổng số tiền là 3.151.206.905 (Ba tỷ một trăm năm mươi một triệu hai trăm lẻ sáu nghìn chín trăm lẻ năm) đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về đòi tiền phạt do chậm trễ trong việc giao căn hộ là 472.681.036 (bốn trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm tám mươi một ngàn không trăm ba mươi sáu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Ngọc G và bà Hồ Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.239.000 (Năm mươi hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn) đồng theo biên lai thu số 0018706 ngày 06/12/2018 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 95.024.138 (chín mươi lăm triệu không trăm hai mươi bốn ngàn một trăm ba mươi tám) 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: Ông Huỳnh Ngọc G, bà Hồ Thị S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VHP, ông Võ Công Q 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.

Nguyễn Thị Phúc