TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** Bản án số: 308/2020/DS-ST Ngày: 14/9/2020 V/v : Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Duy Minh Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Năm

2. Ông Hoàng Minh Đang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuyền – Thư ký của 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 Hoàng Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2020/TLST-DS, ngày 19 tháng 5 năm 2020, về tranh chấp "Hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2020/QĐXXST-DS ngày 07/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 111/2020/QĐST-DS ngày 27/8/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Bà Trần Thanh Phương T; Sinh năm 1990;

Nơi đăng ký thường trú: Số 737 đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Số 735 đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Ngô Tường K; Sinh năm 1984;

Nơi đăng ký thường trú: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Địa chỉ liên lạc: Số 735 đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Địa chỉ: Số 312 – 314 đường G, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M;

Địa chỉ: Số 539 đường H, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Các đương sự vắng mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2020 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nguyên đơn bà Trần Thanh Phương T và ông Ngô Tường K trình bày:

Bà Trần Thanh Phương T và ông Ngô Tường K là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ năm 2011, do có nhu cầu đầu tư mua các căn hộ chung cư nhằm mục đích cho thuê hoặc bán lại sau này. Theo lời giới thiệu của ông Nguyễn Văn M là giám đốc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V (Sau đây gọi là Công ty V), dự án Chung cư cao cấp V mà Công ty V đang triển khai có vị trí đẹp, thiết kế thông minh và hiện đại, đồng thời cũng tin tưởng ông M là chỗ quen biết với cha mẹ bà T nên vợ chồng bà T, ông K đã tiến hành ký hợp đồng mua 07 căn hộ tại dự án Chung cư cao cấp V. Cụ thể như sau:

1. Ngày 05/5/2011, bà T đứng đại diện vợ chồng ký với Công ty V Hợp đồng mua bán căn hộ số 76B/2011/HĐMBCH-VHP để thỏa thuận mua căn hộ A1-LA, tầng 15, diện tích 127.15m^2 với giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 2.869.352.640 đồng. Bà T đã nộp đủ 100% giá trị căn hộ với số tiền 2.869.352.640 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số PT01 ngày 05/05/2011 có chữ ký xác nhận của Tổng giám đốc Nguyễn Văn M đóng dấu Công ty V.

2. Ngày 02/10/2012, ông Thọ đại diện vợ chồng ký với Công ty V Hợp đồng mua bán căn hộ số 32T/2012/HĐMBCH-VHP để thỏa thuận mua căn hộ B2C-LB, tầng 15, diện tích 82.44m^2 với giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.791.009.000 đồng. Ông K đã nộp đủ 100% giá trị căn hộ với số tiền 1.791.009.000 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số PT06 ngày 02/10/2012 có chữ ký xác nhận của Tổng giám đốc Nguyễn Văn M đóng dấu Công ty V.

3. Ngày 17/12/2012, ông K đại diện vợ chồng tiếp tục ký với Công ty V Hợp đồng mua bán căn hộ số 60D/2012/HĐMBCH-VHP để thỏa thuận mua căn hộ B2C-LA, tầng 20, diện tích 82.44m^2 với giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.859.022.000 đồng. Ông K đã nộp đủ 95% giá trị căn hộ với số tiền

1.766.070.900 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số PT10 ngày 17/12/2012 có chữ ký xác nhận của Tổng giám đốc Nguyễn Văn M đóng dấu Công ty V.

4. Ngày 20/12/2012, bà T đại diện cho hai vợ chồng ký với Công ty V Hợp đồng mua bán căn hộ số 47I/2012/HĐMBCH-VHP để thỏa thuận mua căn hộ B2B-LA, tầng 13, diện tích 82.78m^2 với giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.771.078.100 đồng. Bà T đã nộp đủ 95% giá trị căn hộ với số tiền 1.682.524.195 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số PT11 ngày 20/12/2012 có chữ ký xác nhận của Tổng giám đốc Nguyễn Văn M đóng dấu Công ty V.

5. Ngày 11/3/2013, bà T tiếp tục đại diện ông K ký với Công ty V Hợp đồng mua bán căn hộ số 25P/2013/HĐMBCH-VHP để thỏa thuận mua căn hộ C1B-LA, tầng 13, diện tích 50.37m^2 với giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.077.666.150 đồng. Bà T đã nộp đủ 95% giá trị căn hộ với số tiền 1.023.782.842 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số PT01 ngày 11/3/2013 có chữ ký xác nhận của Tổng giám đốc Nguyễn Văn M đóng dấu Công ty V.

6. Ngày 09/5/2013, bà T đại diện cho hai vợ chồng ký với Công ty V Hợp đồng mua bán căn hộ số 37J/2013/HĐMBCH-VHP để thỏa thuận mua căn hộ B2B-LA, tầng 16, diện tích 82.78m^2 với giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.812.054.200 đồng. Bà T đã nộp đủ 95% giá trị căn hộ với số tiền 1.721.451.490 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số PT01 ngày 09/5/2013 có chữ ký xác nhận của Tổng giám đốc Nguyễn Văn M đóng dấu Công ty V.

7. Ngày 11/02/2015, bà T đại diện cho hai vợ chồng tiếp tục ký với Công ty V Hợp đồng mua bán căn hộ số 61M/2015/HĐMBCH-VHP để thỏa thuận mua căn hộ A4-LB, tầng 20, diện tích 106.67m^2 với giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 2.522.745.500 đồng. Bà T đã nộp đủ 95% giá trị căn hộ với số tiền 2.396.608.225 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số PT09 ngày 11/02/2015 có chữ ký xác nhận của Tổng giám đốc Nguyễn Văn M đóng dấu Công ty V.

Tổng cộng, số tiền bà T và ông K đã nộp cho Công ty V để mua 07 căn hộ như đã trình bày ở trên là: 13.250.799.293 đồng. Số tiền này là tài sản chung của hai vợ chồng không liên quan đến người nào khác.

Các hợp đồng mua bán căn hộ mà hai vợ chồng bà T và ông K đại diện nhau ký giao dịch cả hai đều biết rõ nhưng do bận công việc và Công ty V cũng không bắt buộc cả hai vợ chồng cùng ký hợp đồng cho nên giữa bà T và ông K đại diện cho nhau ký các hợp đồng này.

Việc bà T và ông K thanh toán 100% giá trị căn hộ hay chỉ thanh toán 95% giá trị căn hộ là do Công ty V yêu cầu bắt buộc và ấn định khi ký kết hợp đồng, bà T và ông K không được quyền đàm phán về tỉ lệ thanh toán này. Tại thời điểm ký hợp đồng bà T và ông K cũng không biết được quy định của pháp luật về tỉ lệ thanh toán tối đa đối với các căn hộ hình thành trong tương lai. Do tin tưởng giám đốc Nguyễn Văn M cùng những lời giới thiệu của ông M về tính pháp lý của dự án đã đầy đủ nên cả hai cùng ký hợp đồng và nộp tiền đầy đủ theo yêu cầu của Công ty V mà không có sự tìm hiểu về quy định của pháp luật.

Sau khi ký kết 07 hợp đồng mua bán căn hộ trên, dù nhận thấy dự án có chậm tiến độ như cam kết nhưng do lúc đó thị trường bất động sản đang rơi vào khủng hoảng, đóng băng, đồng thời và cũng một phần tin tưởng vào Tổng giám đốc Nguyễn Văn M nên cả hại vợ chồng vẫn tiếp tục đầu tư mua liên tiếp 07 căn hộ như đã trình bày trên.

Số tiền thanh toán cho 07 hợp đồng trên là tài sản chung của cả hai vợ chồng. Việc thanh toán tiền mua 07 căn hộ trên được thực hiện thanh toán bằng tiền mặt tại trụ sở Công ty V số 312 – 314 đường H, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến nay, đã quá thời hạn bàn giao căn hộ như cam kết của Công ty V nhưng Công ty V vẫn không thể triển khai dự án để giao căn hộ cho khách hàng. Dù đã nhiều lần liên hệ với ông M để giải quyết nhưng ông M chỉ hứa hẹn và né tránh không giải quyết dứt điểm cho vợ chồng bà T, ông K.

Nhận thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm, bà T và ông K cùng nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 8 khởi kiện Công ty V để yêu cầu:

- Hủy 07 Hợp đồng mua bán căn hộ do bà T và ông K đã ký với Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V;

- Buộc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V hoàn trả lại cho bà T và ông K tổng số tiền đã nộp để mua 07 căn hộ là 13.250.799.293 đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bà T, ông K không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V

bồi thường hợp đồng, không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng và cũng không yêu cầu tính lãi đối với số tiền mua căn hộ đã nộp được xác nhận tại 07 phiếu thu do Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V phát hành.

Kể từ khi bản án, quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V vẫn không trả tiền thì yêu cầu Toà án buộc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V còn phải trả lãi do chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng, phía bị đơn 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 bị đơn.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn – bà Trần Thanh Phương T và ông Ngô Tường K có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

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 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét thấy, đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ, do bị đơn có trụ sở và đối tượng tranh chấp là bất động sản toạ lạc tại Quận 8,

Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn – bà Trần Thanh Phương T và ông Ngô Tường K có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bà T và ông K.

Bị đơn – Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Bà Trần Thanh Phương T và ông Ngô Tường K yêu cầu Tòa án: Hủy các hợp đồng mua bán căn hộ số: 76B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/5/2011, 32T/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/10/2012, 60D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 17/12/2012, 47I/2012/HĐMBCH-VHP ngày 20/12/2012, 25P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 11/3/2013, 37J/2013/HĐMBCH-VHP ngày 09/5/2013 và 61M/2015/HĐMBCH-VHP ngày 11/02/2015 đã xác lập với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V; Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả lại cho bà T và ông K tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là 13.250.799.293 đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cùng lời khai của nguyên đơn cung cấp, đã có đủ cơ sở xác định bà Trần Thanh Phương T và ông Ngô Tường K có thỏa thuận với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V, về việc bà T, ông K mua 07 căn hộ thuộc dự án Chung cư Cao cấp V tọa lạc tại địa chỉ: 339 đường M, Phường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V của 07 căn hộ là 13.250.799.293 đồng thể hiện tại các Phiếu thu số: Phiếu thu số PT01 ngày 05/05/2011, Phiếu thu số PT06 ngày 02/10/2012, Phiếu thu số PT10 ngày 17/12/2012, Phiếu thu số PT11 ngày 20/12/2012, Phiếu thu số PT01 ngày 11/3/2013, Phiếu thu số PT01 ngày 09/5/2013 và Phiếu thu số PT09 ngày 11/02/2015.

Theo quy định tại Điều 7 của các Hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã thoả thuận, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải bàn giao căn hộ người mua vào cuối quý I năm 2013 (tức ngày 30/3/2013). Nếu đến ngày 30/3/2014, Công ty vẫn chưa bàn giao thì Công ty chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán.

Như vậy, mặc dù nguyên đơn đã thanh toán tổng số tiền 13.250.799.293 đồng cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V nhưng phía bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình về tiến độ công trình, không bàn giao căn hộ cho người mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong các Hợp đồng nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Trần Thanh Phương T và ông Ngô Tường K.

Theo các văn bản số 6943/SXD-PTN&TTBĐS ngày 19/5/2017; Văn bản số 10402/SXD-PTN&TTBĐS ngày 13/7/2017; Tiểu mục 1, mục II Văn bản số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018; Văn bản số: 10086/SXD-PTN&TTBĐS ngày 24/8/2018 và văn bản số 9636/SXD-PTN&TTBĐS ngày 02/8/2019 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chưa nhận được Thông báo của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V về việc Thông báo 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 theo quy định tại Điều 9 của 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. Đồng thời, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V đã thi công hoàn thành phần móng, thi công dở dang phần tầng hầm (chưa đổ bê tông nắp hầm - sàn tầng trệt), tại thời điểm kiểm tra công trình đang ngừng thi công. 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; Chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản mà đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà T, ông K nên đã vi phạm các quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 38, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005; điểm e 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. Do đó, các Hợp đồng mua bán căn hộ số: 76B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/5/2011, 32T/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/10/2012, 60D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 17/12/2012, 47I/2012/HĐMBCH-VHP ngày 20/12/2012, 25P/2013/HĐMBCH-

VHP ngày 11/3/2013, 37J/2013/HĐMBCH-VHP ngày 09/5/2013 và 61M/2015/HĐMBCH-VHP ngày 11/02/2015 được ký kết giữa bà Trần Thanh Phương T, ông Ngô Tường K với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Xét, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là chủ đầu tư dự án nhưng không tuân thủ các quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng bán căn hộ cho khách hàng nên Công ty hoàn toàn có lỗi trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Căn cứ vào Phiếu thu số PT01 ngày 05/05/2011, Phiếu thu số PT06 ngày 02/10/2012, Phiếu thu số PT10 ngày 17/12/2012, Phiếu thu số PT11 ngày 20/12/2012, Phiếu thu số PT01 ngày 11/3/2013, Phiếu thu số PT01 ngày 09/5/2013 và Phiếu thu số PT09 ngày 11/02/2015 của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V, đã có đủ cơ sở để xác định bà T, ông K đã đóng cho Công ty tổng số tiền là 13.250.799.293 đồng nên Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải hoàn trả cho bà T, ông K toàn bộ số tiền mà bà T, ông K đã đóng là phù hợp với các quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Đối với bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng và 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 đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình.

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu

là: 112.000.000 đồng + ((13.250.799.293 đồng – 4.000.000.000 đồng) x 0.1%) = 121.250.800đ (Một trăm hai mươi mốt triệu hai trăm năm mươi nghìn tám trăm đồng);

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 180, Điều 207, khoản 2 Điều 227, Khoản 1và Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng:

- Các Điều 122, Điều 127, Điều 128; Điều 137 và Điều 410 Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11;

- Các Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;

- Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11;

- Các Điều 38, Điều 39 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11;

- Điểm e 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;

- Các khoản 4 và 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố:

+ Hợp hợp đồng mua bán căn hộ số 76B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 05/5/2011,

+ Hợp hợp đồng mua bán căn hộ số 47I/2012/HĐMBCH-VHP ngày 20/12/2012,

+ Hợp hợp đồng mua bán căn hộ số 25P/2013/HĐMBCH-VHP ngày 11/3/2013,

+ Hợp hợp đồng mua bán căn hộ số 37J/2013/HĐMBCH-VHP ngày 09/5/2013 và

+ Hợp hợp đồng mua bán căn hộ số 61M/2015/HĐMBCH-VHP ngày 11/02/2015

Được ký kết giữa bên bán căn hộ là Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V và bên mua căn hộ là bà Trần Thanh Phương T

+ Hợp hợp đồng mua bán căn hộ số 32T/2012/HĐMBCH-VHP ngày 02/10/2012,

+ Hợp hợp đồng mua bán căn hộ số 60D/2012/HĐMBCH-VHP ngày 17/12/2012

Được ký kết giữa bên bán căn hộ là Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V và bên mua căn hộ là ông Ngô Tường K

Là vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V thanh toán cho bà Trần Thanh Phương T và ông Ngô Tường K số tiền là 13.250.799.293đ (Mười ba tỷ hai trăm năm mươi triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn hai trăm chín mươi ba đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thanh toán tiền được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 121.250.800đ (Một trăm hai mươi mốt triệu hai trăm năm mươi nghìn tám trăm đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Bà Trần Thanh Phương T, ông Ngô Tường K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.626.000đ (Sáu mươi triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0043618 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 theo các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Lương Duy Minh Chính

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.8;
- VKSND Q.8;
- TAND TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.