TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2020/DS-ST
Ngày 13-02-2020
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: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

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

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Quốc Thái – 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 Nhàn – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 354/2017/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 323/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2020/QĐST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Ngọc S, sinh năm 1977; địa chỉ: 284/9A L, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1974; địa chỉ: 62-64 T, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, theo Hợp đồng ủy quyền số: 003122/HĐUQ, lập ngày 07/6/2017 tại Văn phòng Công chứng N. (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V; địa chỉ trụ sở: 312-314 T, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962; chức vụ: Giám đốc Công ty, là người đại diện theo pháp luật của Công ty (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 5 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/8/2011, Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V (gọi tắt là Công ty V) có ký 03 (ba) Hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Chung cư cao cấp V, nội dung các hợp đồng cụ thể như sau:

- Hợp đồng số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP, loại căn hộ B2B-LB, tầng 3; diện tích căn hộ: 82,48 m^2; tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.567.120.065 đồng.

- Hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP, loại căn hộ B2C-LB, tầng 3; diện tích căn hộ: 81,82 m^2; tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.554.580.065 đồng.

- Hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP, căn hộ B2C-LB, tầng 4; diện tích căn hộ: 82,44 m^2; tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.566.360.065 đồng.

Thời hạn bên bán bàn giao căn hộ theo các hợp đồng là quý I năm 2013 (30/3/2013). Nếu thời gian bàn giao căn hộ chậm quá 03 tháng (quá 30/6/2013) thì bên bán sẽ chịu phạt lãi suất ngắn hạn (kỳ hạn 06 tháng) của Ngân hàng V, nhưng việc chậm bàn giao căn hộ không được quá 01 năm kể từ ngày 30/3/2013. Kể từ ngày 30/3/2014, bên bán chưa bàn giao căn hộ cho bên mua thì bên bán chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán.

Ngoài các điều khoản về quyền và nghĩa vụ được thỏa thuận tại các Hợp đồng mua bán căn hộ; phương thức thanh toán và các nội dung có liên quan được các bên thoả thuận và thực hiện theo các phụ lục kèm theo hợp đồng gồm: Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP; 02/PLHĐ-VHP; 03/PLHĐ-VHP và 04/PLHĐ-VHP ngày 20/8/2011 tương ứng với từng hợp đồng.

Ngay sau khi ký kết các hợp đồng, Bà Ngô Ngọc S đã thanh toán cho Công ty V số tiền 1.396.000.000 đồng cho mỗi hợp đồng, tổng số tiền đã thanh toán là 4.188.000.000 đồng, theo các Phiếu thu số PT01, PT02 và PT03 ngày 20/8/2011. Tuy nhiên, tính đến tháng 4/2017, phía Công ty V vẫn chưa hoàn thành dự án và không thể tiến hành bàn giao căn hộ như đã thỏa thuận trong hợp đồng và cũng không đưa ra được bất kỳ phương án khắc phục hậu quả nào đối với nguyên đơn. Việc Công ty V chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ nêu trên đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng và gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S nên bà khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đối với bị đơn Công ty V:

- Tuyên chấm dứt 03 (ba) Hợp đồng mua bán căn hộ số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 20/8/2011, được ký kết giữa Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V hoàn trả cho bà S số tiền 4.188.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả cho bà S số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc đã thanh toán, theo mức lãi suất huy động tiền gửi (kỳ hạn 12 tháng) của Ngân hàng nhà nước là 5%/năm, tạm tính từ ngày 20/8/2011 đến ngày 19/8/2016 là: 4.188.000.000 đồng x 5%/năm x 5 năm = 1.047.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn không có mặt nên Tòa án không lấy được lời khai và không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi khởi kiện, cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố 03 (ba) Hợp đồng mua bán căn hộ số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 20/8/2011, được ký kết giữa Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là vô hiệu. Vì bị đơn chưa đáp ứng đủ các điều kiện để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng và nhận tiền ứng trước từ nguyên đơn là vi phạm pháp luật.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V hoàn trả cho bà S số tiền đã nhận là 4.188.000.000 đồng, trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V bồi thường thiệt hại cho bà S, thiệt hại được tính là số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc đã thanh toán tại thời điểm ký hợp đồng, theo mức lãi suất là 5%/năm, tính từ ngày 20/8/2011 đến ngày 20/01/2020 là 08 năm 05 tháng, được tính như sau: (4.188.000.000 đồng x 5%/năm x 08 năm) + (4.188.000.000 đồng x 0,41%/tháng x 05 tháng) = 1.761.054.000 đồng, trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: 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 quy định pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật khi tham gia tố tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật khi tham gia tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội

đồng xét xử tuyên 03 (ba) Hợp đồng mua bán căn hộ số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 20/8/2011, được ký kết giữa Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, vì khi giao kết hợp đồng, phía Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V không đủ điều kiện huy động vốn bằng hình thức ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét Bà Ngô Ngọc S khởi kiện Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V yêu cầu tuyên bố các hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ", do bị đơn có trụ sở tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan. Đồng thời, để đảm bảo cho bị đơn được biết các thông tin liên quan đến việc xét xử vụ án, căn cứ Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã đăng công khai các thông tin về ngày, giờ và địa điểm xét xử vụ án trên phương tiện thông tin đại chúng. Vì thế, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng được ký kết giữa các bên, đồng thời buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận và tiền lãi phát sinh. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với 03 (ba) Hợp đồng mua bán căn hộ số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 20/8/2011, được ký giữa Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V, và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét các Hợp đồng mua bán căn hộ số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP, ký ngày 20/8/2011 giữa Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V, thuộc Dự án chung cư cao cấp V, toạ lạc tại 339 B, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5] Các Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa bà S và Công ty V, thuộc Dự án chung cư cao cấp V toạ lạc tại 339 B, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, thực chất là việc huy động vốn của Công ty V bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại các Phiếu thu PT01, PT02 và PT03 ngày 20/8/2011 thể hiện, ngay sau khi ký hợp đồng, bà S đã thanh toán cho bên bán là Công ty V số tiền 1.396.000.000 đồng cho mỗi hợp đồng, số tiền này đã vượt quá 70% giá trị của căn hộ ghi trong mỗi hợp đồng.

[6] Tại thời điểm ngày 20/8/2011, Bà Ngô Ngọc S và Công ty V ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án chung cư cao cấp V toạ lạc tại số 339 B, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây xong phần móng, điều này 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 khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở. Tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005 quy định về mua bán, cho thuê nhà ở thương mai 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. 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*".

[7] Mặt khác, thủ tục ký kết các Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 20/8/2011 giữa Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng 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. Tại khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 quy định nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng như sau: *"Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản*". Tại 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...*". Công ty V khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Bà Ngô Ngọc S không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và 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.

[8] Như vậy, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở chung cư cao cấp V toạ lạc tại số 339 B, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện về huy động vốn theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 mà thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai để huy động vốn từ tiền đóng trước của bà S, số tiền huy động vượt quá 70% giá trị căn hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, căn cứ các Điều 122, 127 và 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định các hợp đồng mua bán căn hộ số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 20/8/2011, được ký giữa Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V là vô hiệu. Do đó, yêu cầu của Bà Ngô Ngọc S về việc tuyên bố các hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[9] Xét các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP; 02/PLHĐ-VHP; 03/PLHĐ-VHP và 04/PLHĐ-VHP ngày 20/8/2011 kèm theo từng hợp đồng, đây là các hợp đồng phụ kèm theo các hợp đồng mua bán căn hộ ngày 20/8/2011, là một phần của các hợp đồng mua bán căn hộ ngày 20/8/2011. Do các hợp đồng mua bán căn hộ ngày 20/8/2011 bị vô hiệu nên các Phụ lục hợp đồng nêu trên cũng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[10] Xét yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V hoàn trả số tiền là 4.188.000.000 đồng mà nguyên đơn Bà Ngô Ngọc S đã thanh toán theo các hợp đồng số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 20/8/2011, Hội đồng xét xử nhận thấy, tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận… Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Xét các Phiếu thu số PT01, PT02 và PT03 của Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V lập ngày 20/8/2011, thể hiện nội dung Bà Ngô Ngọc S đã giao nộp cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V tổng số tiền là 4.188.000.000 đồng, là tiền thanh toán giá trị căn hộ theo các hợp đồng số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 20/8/2011. Do các hợp đồng mua bán trên bị vô hiệu nên yêu cầu của bà S buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải hoàn trả lại số tiền 4.188.000.000 đồng, trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp quy định pháp luật, có căn cứ chấp nhận.

[11] Xét yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải bồi thường thiệt hại là khoản tiền lãi phát sinh trên tổng số tiền đã thanh toán, theo mức

lãi suất 5%/năm. Hội đồng xét xử nhận thấy, khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 4.188.000.000 đồng mà bà S nộp cho Công ty V cần xác định đây là thiệt hại của bà S khi hợp đồng bị vô hiệu. Các hợp đồng mua bán căn hộ ngày 20/8/2011 bị vô hiệu là do Công ty TNHH Thương Mại-Xây dựng V chưa đủ điều kiện huy động vốn bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng Công ty V vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng với Bà Ngô Ngọc S, do đó lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V.

[12] Khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác."*. Xét thấy việc nguyên đơn tự xác định mức lãi suất làm căn cứ tính lãi và thời gian tính lãi, đây là sự tự nguyện và quyền tự định đoạt của nguyên đơn, không trái pháp luật nên có căn cứ chấp nhận. Như vậy, yêu cầu của Bà Ngô Ngọc S buộc Công ty V phải trả khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 4.188.000.000 đồng với mức lãi suất 5%/năm, tính từ ngày 20/8/2011 đến ngày 20/01/2020 là có cơ sở chấp nhận. Thời gian tính lãi là 08 năm 05 tháng, số tiền lãi được tính cụ thể như sau: (4.188.000.000 đồng x 5%/năm x 08 năm) + (4.188.000.000 đồng x 0,41%/tháng x 05 tháng) = 1.761.054.000 đồng.

[13] Xét thấy, tại thời điểm Bà Ngô Ngọc S giao kết hợp đồng với Công ty V và thanh toán số tiền 4.188.000.000 đồng cho Công ty V, bà S tự xác định đây là tài sản riêng của bà và không tranh chấp. Trường hợp phát sinh tranh chấp liên quan đến số tiền mà bà S thanh toán cho Công ty V thì các bên được quyền khởi kiện để giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[14] Quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[15] Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 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, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhập nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 122, 127, 128, 137, 305 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 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.

Tuyên xử:

1. Xác định các Hợp đồng mua bán căn hộ số: 137B/2011/HĐMBCH-VHP; hợp đồng số: 138B/2011/HĐMBCH-VHP và hợp đồng số: 139B/2011/HĐMBCH-VHP ngày 20/8/2011 được ký giữa Bà Ngô Ngọc S và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là vô hiệu. Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP; 02/PLHĐ-VHP; 03/PLHĐ-VHP và 04/PLHĐ-VHP ngày 20/8/2011 tương ứng kèm theo mỗi hợp đồng mua bán căn hộ ngày 20/8/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Ngô Ngọc S.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V hoàn trả cho Bà Ngô Ngọc S số tiền 4.188.000.000 (bốn tỷ một trăm tám mươi tám triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.761.054.000 (một tỷ bảy trăm sáu mươi mốt triệu không trăm năm mươi bốn ngàn) đồng. Tổng cộng là 5.949.054.000 (năm tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu không trăm năm mươi bốn ngàn) đồng, trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.949.054 đồng.

Bà Ngô Ngọc S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Bà Ngô Ngọc S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.617.500 đồng theo biên lai số 0013455 ngày 23/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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, 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. 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, 7a, 7b 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.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

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

Nguyễn Văn Thanh