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: 133/ 2024 /DS-ST
Ngày : 21 - 5 - 2024
"*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 Trần Thị Thu Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Đoàn Ngọc Diễm Lan

2/ Bà Đặng Thu Vân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Thu Hiền – 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 21 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 174/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS ngày 22/4/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Trần Trí P, sinh năm 1957
Địa chỉ: Số x đường L, Phường M, quận G, Thành phố H.
(vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

2. *Bị đơn*: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V
Địa chỉ: Số x đường V, Phường M, Quận T, Thành phố H;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962;
Địa chỉ: Số x đường V, Phường M, Quận T, Thành phố H.
(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 6 năm 2023, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 29/3/2024 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Trí P trình bày:

Ngày 10/5/2011, bà Nguyễn Thị H (địa chỉ: Số x đường M, Phường N, Quận T, Thành phố H) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 34J/2011/HĐMBCH-VHP với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V (sau đây gọi tắt là Công ty V), loại căn hộ: A4-LB, Tầng 3, diện tích 106.21m^2. Căn hộ

này thuộc Dự án Chung cư cao cấp V, tại địa chỉ số Số x đường B, Phường N, Quận T, Thành phố H. Giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 2.213.947.450 đồng. Theo thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 10/05/2011, tính đến ngày 10/02/2012, bà Nguyễn Thị H đã thanh toán cho Công ty V số tiền 2.103.250.077 đồng, tương đương 95% giá trị căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Còn lại 5% giá trị căn hộ thanh toán khi Công ty V bàn giao giấy tờ sở hữu nhà.

Ngày 13/06/2014, nguyên đơn ông P có nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên từ bà Nguyễn Thị H với giá chuyển nhượng là 2.103.250.077 đồng, bằng với số tiền bà H đã nộp cho Công ty V. Hai bên đã ký Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Văn phòng công chứng Bến Thành –TP. Hồ Chí Minh (số công chứng: 005036, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD). Đến ngày 16/06/2014, Tổng giám đốc Công ty V có văn bản xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn ông P và bà Nguyễn Thị H. Theo đó, kể từ ngày 16/06/2014, Công ty V sẽ chấm dứt giao dịch với bà Nguyễn Thị H và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông Trần Trí P. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ Hợp đồng mua bán căn hộ số 34J/2011/HĐMBCH-VHP đã ký với Công ty V. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ, giữa nguyên đơn ông P và bà Nguyễn Thị H không phát sinh tranh chấp gì.

Về việc bàn giao căn hộ: Theo khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng mua bán căn hộ thì đến cuối quý I năm 2013 (ngày 30/03/2013) là thời gian bên bán phải bàn giao căn hộ cho bên mua. Nếu thời gian bàn giao căn hộ chậm quá 03 tháng (quá ngày 30/06/2013) thì bên bán sẽ chịu phạt lãi suất ngắn hạn (kỳ hạn 6 tháng) của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam trên tổng giá trị đã thanh toán theo hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng việc chậm bàn giao căn hộ không được quá 01 (một) năm kể từ ngày 30/03/2013. Kể từ ngày 30/03/2014 mà bên bán chưa bàn giao căn hộ cho bên mua, thì bên bán chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán và bên mua có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện bên bán ra Tòa án có thẩm quyền tại TP. Hồ Chí Minh xử lý theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, cho đến nay, dù quá thời hạn bàn giao căn hộ đã lâu nhưng Công ty V vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho nguyên đơn ông P. Như vậy, Công ty V đã vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng mua bán căn hộ, và gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông P.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V bàn giao căn hộ cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V không bàn giao căn hộ được, buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nộp là 2.103.250.077 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải chịu tiền lãi trên số tiền 2.103.250.077 đồng theo lãi suất tạm tính 09%/năm. Thời hạn từ ngày 16/6/2014 đến 16/6/2023 với số tiền lãi tạm tính là 2.103.250.077đx09%x9năm=

1.703.632.562 đồng.

Tổng giá trị yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải trả tạm tính 3.806.882.639 đồng. Yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V thanh toán làm một lần, ngay khi có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V có đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn M vắng mặt nên Tòa án không thu được lời khai cũng như không hòa giải được.

Tòa án đã tống đạt niêm yết Thông báo thụ lý, Giấy triệu tập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/3/2024 Nguyên đơn ông Trần Trí P xin vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ông trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Ông Trần Trí P yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thực tế đóng theo phiếu thu là 2.103.250.077 đồng và lãi suất 09%/năm tính từ ngày 16/6/2014 đến ngày Toà án xét xử vụ án là có cơ sở chấp nhận. Sau khi kí kết Hợp đồng, phía nguyên đơn đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng, phía bị đơn bán căn hộ nhưng phần móng chưa xây dựng xong, theo Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở xây dựng gửi UBND Thành phố, Công ty V bán căn hộ không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm pháp luật. Hợp đồng mua bán căn hộ trên là vô hiệu, do lỗi của Công ty V dẫn đến không thể thực hiện các hợp đồng trên. Xét, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của ông Trần Trí P thì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ tọa lạc tại Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Trí P có đơn xin xét xử vắng mặt; 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 đến để tham dự phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết

định xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3].Về các yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Trí P yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã thực tế thanh toán theo phiếu thu là 2.103.250.077 đồng và lãi suất 09%/năm tính từ ngày 16/6/2014 đến ngày Toà án xét xử vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Xét, Hợp đồng mua bán căn hộ 34J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 10/5/2011giữa bà Nguyễn Thị H với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V (ông Trần Trí P đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H; Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực hợp pháp tại Văn phòng công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 13/6/2014, số công chứng 005036), đây thực chất là hình thức huy động vốn của Công ty V bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại thời điểm Nguyên đơn và Công ty V ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án Chung cư cao cấp V toạ lạc tại số Số x đường B, Phường N, Quận T, Thành phồ H chưa xây 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 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 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. 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*".

Tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 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 với ông Trần Trí P không thông qua sàn giao dịch bất động sản là vi phạm khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 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.

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 Số x đường B, Phường N, Quận T, Thành phố H 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 ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai để huy động vốn từ tiền đóng trước của ông Trần Trí P là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, căn cứ các Điều 122, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xác định Hợp đồng số 34J/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 10/5/2011 giữa ông Trần Trí P với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là vô hiệu.

Xét các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ngày 10/5/2011 ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 34J/2011/HĐMBCH-VHP; đây là các hợp đồng phụ kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 10/5/2011; là một phần của các hợp đồng mua bán căn hộ ngày 10/5/2011. Do Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 10/5/2011 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.

Căn cứ 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".* Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V hoàn toàn biết rõ chưa đủ điều kiện để giao dịch nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với ông Trần Trí P, lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V.

[4] Về lãi suất:

Ông Trần Trí P yêu cầu bồi thường thiệt hại là khoản tiền lãi phát sinh trên tổng số tiền đã thanh toán cho phía Công ty V, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố. Hội đồng xét xử nhận thấy, khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 2.103.250.077 đồng mà ông P nộp cho Công ty V cần xác định đây là thiệt hại của ông Trần Trí P khi hợp đồng bị vô hiệu. Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 10/5/2011 bị vô hiệu là do Công ty 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 ông Trần Trí P, do đó lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V. Do vậy, yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ các phiếu thu của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V có chữ ký của người lập phiếu, người nộp tiền, thủ quỹ, tổng giám đốc và có dấu của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V có cơ sở xác nhận Nguyên đơn đã nộp cho Công ty V 02 lần với số tiền như sau:

+ Ngày 10/5/2011 bà Nguyễn Thị H đã nộp số tiền 664.184.235 đồng (theo Phiếu thu số PT03);

+ Ngày 10/02/2012 bà Nguyễn Thị H nộp số tiền 1.439.065.842 đồng (theo Phiếu thu số PT05).

Ông Trần Trí P đã nhận chuyển nhượng Hợp đồng số 34J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 10/5/2011 từ bà Nguyễn Thị H, ông Trần Trí P cũng đã thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị H đầy đủ số tiền mua căn hộ. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực hợp pháp tại Văn phòng công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 13/6/2014, số công chứng 005036; phía bà Nguyễn Thị H đã chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với căn hộ trên nên ông Trần Trí P là người sở hữu hợp pháp căn hộ trên, tiếp tục quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H đối với căn hộ nêu trên.

Như vậy ông Trần Trí P đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V ở hợp đồng trên số tiền tổng cộng là 2.103.250.077 đồng.

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."*. Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9,0%/năm.

Tiền lãi tính từ ngày 16/6/2014 đến ngày xử sơ thẩm 21/5/2024 là: 09 năm 11 tháng 05 ngày. Số tiền lãi được tính cụ thể như sau:

(2.103.250.077 đồng x 9%/năm x 09 năm) + (2.103.250.077 đồng x 0,75%/tháng x 11 tháng) + (525.813 đồng/ngày x 05 ngày) = 1.879.779.764 đồng

Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu lãi suất phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận: Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V có trách nhiệm trả cho ông Trần Trí P số tiền 2.103.250.077 đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền lãi suất là 1.879.779.764 đồng. Tổng cộng số tiền là 3.983.029.841 đồng, trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án tính từ thời điểm có đơn yêu cầu Thi hành án của bên được thi hành án.

[4] 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.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26, Điều 27 của 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:

+ Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

+ Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trần Trí P không phải chịu án phí (ông Trần Trí P người cao tuổi và đã có đơn đề nghị xin miễn nộp tạm ứng án phí, miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí, lệ phí theo quy định của pháp luật).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 305, Điều 410, Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào các Điều 357, Điều 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 39 Luật nhà ở năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006;

- Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Điều 9, Điều 60 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ vào các Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trí P:

Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 34J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 10/5/2011 được ký giữa bà Nguyễn Thị H 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, 04/PLHĐ-VHP ngày 10/5/2011 ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 34J/2011/HĐMBCH-VHP.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V có trách nhiệm trả cho ông Trần Trí P số tiền 2.103.250.077 đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền lãi suất là 1.879.779.764 đồng. Tổng cộng số tiền là 3.983.029.841 (ba tỷ, chín trăm tám mươi ba triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi mốt) đồng, trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 111.660.597 (một trăm mười một triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, năm trăm chín mươi bảy) đồng.

Nguyên đơn ông Trần Trí P không phải chịu án phí (ông Trần Trí P người cao tuổi và đã có đơn đề nghị xin miễn nộp tạm ứng án phí, miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí, lệ phí theo quy định của pháp luật).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận:
- TAND TPHCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THA Dân sự Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Thu Hiệp