

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 978/2018/DS-PT

Ngày: 31/10/2018

*Về việc: Tranh chấp hợp đồng
mua bán căn hộ*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Vũ Thị Xuân Trang
2. Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 31/10/2018, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 400/2018/TLPT-DS ngày 23/8/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 343/2018/DS-ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4806/2018/QĐXXPT-DS ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Duy T, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: đường X, phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hải Đ, Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng VP

Địa chỉ công ty: đường V, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Quốc V, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, phường S, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984

Địa chỉ: đường D, phường L, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu T: Ông Đỗ Duy T, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: đường X, phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh
Người kháng cáo: Ông Đỗ Duy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 14/10/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Duy T trình bày:

Ngày 17/02/2011, ông và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP (sau đây viết tắt là Công ty VP) do ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật ký hợp đồng số 30/2011/HĐMBCH-VHP (viết tắt hợp đồng mua bán căn hộ) về việc mua căn hộ của Công ty VP. Điều khoản hợp đồng:

Căn hộ B2A-LB tầng 3, diện tích 82,9m² thuộc dự án Chung cư cao cấp VP, địa chỉ đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; thời gian bàn giao: Cuối quý 1 năm 2013; giá căn hộ: 1.636.860.500 đồng (đã bao gồm thuế VAT); thanh toán làm nhiều đợt, lịch thanh toán sẽ được công ty VP thông báo chi tiết từng đợt.

Chậm trễ trong việc thanh toán của bên mua: nếu sau 15 ngày quy định thanh toán tiền mua bán căn hộ (theo lịch thanh toán và thông báo của bên bán) mà bên mua chưa thanh toán cho bên bán thì bên mua chịu phạt 0,3% tổng giá trị của đợt thanh toán đó cho mỗi ngày chậm thanh toán nhưng việc chậm thanh toán không quá 15 ngày. Sau 15 ngày phạt vi phạm hợp đồng do chậm trễ thanh toán mà bên mua vẫn không thanh toán thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và bên bán có quyền chào bán căn hộ đó cho cá nhân hoặc tổ chức khác, bên mua chịu phạt 15% tổng giá trị đã thanh toán.

Chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ của bên bán: đến cuối quý 1 năm 2013 (ngày 30/3/2013) 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 30/6/2013 thì bên bán sẽ chịu phạt lãi suất ngắn hạn (kỳ hạn 06 tháng) của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam trên tổng giá trị mà bên mua đã thanh toán theo hợp đồng mua bán căn hộ nhưng việc chậm bàn giao căn hộ không được quá 01 năm kể từ ngày 30/3/2013. Kể từ ngày 30/3/2014 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 nhân dân cấp có thẩm quyền tại Thành phố Hồ Chí Minh xử lý theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ngoài ra hai bên còn ký kết thêm hai phụ lục hợp đồng gồm: Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 17/02/2011 quy định về phương thức thanh toán tiền góp vốn và thanh toán tiền mua bán nhà và Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-VHP ngày 17/02/2011 quy định về chủng loại vật tư trang thiết bị cho kiến trúc công trình và căn hộ của dự án Chung cư cao cấp VP.

Thực hiện hợp đồng, ông Đỗ Duy T đã thanh toán được 04 đợt như sau: Ngày 29/10/2010 thanh toán 327.372.100 đồng theo phiếu thu số PT20; ngày 17/02/2011 thanh toán 163.686.050 đồng theo phiếu thu số PT17; ngày

25/5/2011 thanh toán 100.000.000 đồng theo giấy xác nhận chuyển khoản và thanh toán 63.686.050 đồng theo phiếu thu số PT23. Ngày 17/02/2011, ông Đỗ Duy T có nhận số tiền 40.000.000 đồng của Công ty VP theo phiếu chi số PC01. Tổng số tiền đã thanh toán là 614.744.200 đồng. Tuy nhiên đến nay Công ty VP vẫn chưa tiến hành bàn giao căn hộ cho ông Đỗ Duy T.

Nay ông Đỗ Duy T yêu cầu chấm dứt hợp đồng số 30/2011/HĐMBCH_VHP về việc mua căn hộ của Công ty VP lập ngày 17/02/2011. Buộc Công ty VP phải trả số tiền 614.744.200 đồng; phạt chấm dứt hợp đồng là 15% giá trị thanh toán là 92.211.630 đồng; tính lãi trên tổng số tiền đã thanh toán với lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước là 9%/năm (0,75%/tháng) với thời hạn tạm tính từ ngày 30/3/2013 đến ngày 14/7/2016 là 179.812.678 đồng.

Tại bản tự khai và tại biên bản hòa giải cùng ngày 13/9/2017, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP ủy quyền cho ông Hoàng Quốc V đại diện trình bày:

Công ty VP xác nhận có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 30/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/02/2011 với ông Đỗ Duy T để bán căn hộ B2A-LB tầng 3, diện tích 82,9m² thuộc dự án chung cư cao cấp VP tại địa chỉ đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh như ông Đỗ Duy T trình bày. Công ty VP xác nhận đã nhận của ông Đỗ Duy T 04 đợt thanh toán tiền với tổng số tiền là 614.744.200 đồng.

Nay Công ty VP đề nghị được trả cho ông Đỗ Duy T số tiền gốc ông Đỗ Duy T đã thanh toán là 614.744.200 đồng, không tính lãi và đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ đã ký. Về phương thức thanh toán thì phía Công ty VP chưa có ý kiến nên sẽ thông báo sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T ủy quyền cho ông Đỗ Duy T thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 343/2018/DS-ST ngày 09/7/2018, Tòa án nhân dân Quận 8 quyết định:

1. Tuyên xử vắng mặt đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 30/2011/HĐMBCH-VHP lập ngày 17/02/2011 giữa bên bán căn hộ là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP với bên mua căn hộ là ông Đỗ Duy T để mua căn hộ số B2A-LB tầng 3, diện tích 82,9m² thuộc dự án chung cư cao cấp VP, địa chỉ đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Duy T, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP hoàn trả cho ông Đỗ Duy T số tiền đã nhận là 614.744.200 đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh là 206.970.500 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu đối với yêu cầu tiền phạt và lãi phát sinh vượt quá $\frac{1}{2}$ giá trị bồi thường là 175.707.764 đồng.

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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP phải chịu là 36.651.441 đồng.

Ông Đỗ Duy T phải chịu là 8.785.388 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.294.884 đồng theo biên lai thu số 03901 ngày 24/11/2014 và số tiền 4.944.800 đồng theo biên lai thu số 04982 ngày 20/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Ông Đỗ Duy T được nhận lại số tiền là 10.454.296 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/7/2018, nguyên đơn ông Đỗ Duy T nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông Đỗ Duy T xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP phải bồi thường tiền phạt chấm dứt hợp đồng là 15% giá trị thanh toán là 92.211.630 đồng. Đồng thời kháng cáo cho rằng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP là người có lỗi hoàn toàn trong việc mua bán căn hộ, bởi lẽ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP là chủ đầu tư xây dựng Chung cư cao cấp VP là công ty kinh doanh bất động sản nhưng khi bán căn hộ cho ông Đỗ Duy T, Công ty VP chưa xây dựng xong phần móng của chung cư và chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản. Do đó, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP phải hoàn trả số tiền đã nhận là 614.744.200 đồng và bồi thường thiệt hại là 413.941.001 đồng.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu khởi kiện đối với phần cầu bồi thường tiền phạt chấm dứt hợp đồng là 15% giá trị thanh toán là 92.211.630 đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP là chủ đầu tư xây dựng Chung cư cao cấp VP là công ty kinh doanh bất động sản với sản phẩm mua bán căn hộ chung cư nhưng khi bán căn hộ cho ông Đỗ Duy T vào năm 2011, Công ty VP chưa xây dựng xong phần móng của chung cư và chưa

hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản. Đồng thời, theo Công văn 6943/SXDPTN&TTBĐS ngày 19/5/2017 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận chưa nhận được thông báo của chủ đầu tư về thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai, cũng như đề nghị xác nhận việc huy động không thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại 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, nên việc mua bán căn hộ lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP theo quy định Điều 60 Nghị định của Chính phủ số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP phải hoàn trả cho ông Đỗ Duy T số tiền đã nhận là 614.744.200 đồng và bồi thường thiệt hại là 413.941.001 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP ủy quyền cho ông Hoàng Quốc V đại diện đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

[2] Theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 30/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/02/2011 có nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP bán cho ông Đỗ Duy T căn hộ B2A-LB, tầng 3, diện tích 82,9m² thuộc Dự án Chung cư cao cấp VP, địa chỉ số đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá là 1.636.860.500 đồng (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 01/2010/PLHĐ-VHP ban hành kèm theo hợp đồng này.

[3] Tại các bản tự khai các đương sự ông Đỗ Duy T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP ủy quyền cho ông Hoàng Quốc V đại diện trình bày thống nhất là ông Đỗ Duy T đã trả được 04 đợt thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP với số tiền tổng cộng là 614.744.200 đồng.

[4] Án sơ thẩm nhận định Hợp đồng mua bán căn hộ số 30/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/02/2011 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP với ông Đỗ Duy T không thông qua sàn giao dịch bất động sản là không tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29/6/2006; Điều 38, Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định của Chính phủ số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định

chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở, nên hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên là vô hiệu và buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP phải hoàn trả cho ông Đỗ Duy T số tiền đã nhận là 614.744.200 đồng là có căn cứ. Đồng thời, các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân không kháng nghị, nên có hiệu lực thi hành.

[5] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Duy T rút yêu cầu đối với phần yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP bồi thường tiền phạt chấm dứt hợp đồng là 15% giá trị thanh toán là 92.211.630 đồng là hoàn toàn tự nguyện. Bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút yêu cầu nêu trên và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông Đỗ Duy T.

Ngoài ra, ông Đỗ Duy T trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông yêu cầu Công ty VP phải hoàn trả lại số tiền đã nhận và bồi thường theo mức lãi suất ngân hàng; tiền phạt chấm dứt hợp đồng là 15% trên số tiền đã thanh toán. Ông không có yêu cầu lãi phát sinh vượt quá $\frac{1}{2}$ giá trị bồi thường.

[6] Theo khoản 5 Điều 60 Nghị định của Chính phủ số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở quy định “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” và khoản 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của bộ Xây dựng quy định “...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/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...” Như vậy, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP chưa xây dựng xong phần móng của chung cư và chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản mà ký hợp đồng mua bán căn hộ cho ông Đỗ Duy T nên lỗi hoàn toàn thuộc về phía Công ty VP. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và kháng cáo của ông Đỗ Duy T, sửa án sơ thẩm về tính lỗi và trách nhiệm bồi thường, buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP phải bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Duy T trên số tiền đã thanh toán tổng cộng là 614.744.200 đồng, tính từng thời điểm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 09/7/2018 theo mức lãi suất là 9%/năm là 413.941.001 đồng.

[7] Như đã nhận định trên, án sơ thẩm cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 17/02/2011 vô hiệu do lỗi hỗn hợp của hai bên, nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là 206.970.500 đồng, là không phù hợp với quy định tại Điều 9 và khoản 5 Điều 60 Nghị định của Chính phủ số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở và khoản 5 Điều 18 Mục 3

Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm về tính lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[8] Án sơ thẩm tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số 30/2011/HĐMBCH-VHP lập ngày 17/02/2011 là vô hiệu nhưng không tuyên các phụ lục hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Do đó, Hội đồng xét xử bổ sung cho phù hợp.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn lại số tiền đã nhận của nguyên đơn là 614.744.200 đồng và bồi thường toàn bộ số tiền lãi là 413.941.001 đồng, là có căn cứ, nên chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 để tính án phí sơ thẩm là không đúng, vì vụ án này thụ lý ngày 05/12/2014, nên phải áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, để tính án phí.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP phải chịu trên số tiền phải thanh toán cho ông Đỗ Duy T là 1.028.685.201 đồng, cụ thể: 36.000.000 đồng + (228.685.201 đồng x 3%) = 42.860.556 đồng.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông Đỗ Duy T không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122; 127; 128; 137; 410 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 357; 468; Điều 688 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29/6/2006 của Quốc hội;

Căn cứ Điều 38, Điều 39 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 3 Điều 9 và khoản 5 Điều 60 Nghị định của Chính phủ số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;

Căn cứ khoản 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Duy T.

2. Sửa bản án số 343/2018/DS-ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Duy T.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 30/2011/HĐMBCH-VHP lập ngày 17/02/2011 giữa bên bán căn hộ là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Xây dựng VP với bên mua căn hộ là ông Đỗ Duy T để mua căn hộ số B2A-LB tầng 3, diện tích 82,9m² thuộc dự án chung cư cao cấp VP, địa chỉ đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP cùng ngày 17/02/2011 (Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số 30/2011/HĐMBCH-VHP ngày 17/02/2011) là vô hiệu.

2.2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP hoàn trả cho ông Đỗ Duy T số tiền đã nhận là 614.744.200đ (sáu trăm mười bốn triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn hai trăm đồng) và bồi thường thiệt hại là 413.941.001đ (bốn trăm mười ba triệu chín trăm bốn mươi một ngàn lẻ một đồng). Tổng cộng là 1.028.685.201 (một tỷ không trăm hai mươi tám triệu sáu trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm lẻ một đồng).

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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.3. Đình chỉ yêu cầu giải quyết của ông Đỗ Duy T đối với phần yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP bồi thường tiền phạt chấm dứt hợp đồng là 15% giá trị thanh toán là 92.211.630 đồng.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng VP phải chịu là 42.860.556đ (bốn mươi hai triệu tám trăm sáu mươi ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng).

Hoàn trả cho ông Đỗ Duy T số tiền 14.294.884đ (mười bốn triệu hai trăm chín mươi bốn ngàn tám trăm tám mươi bốn đồng) theo biên lai thu số 03901 ngày 24/11/2014 và số tiền 4.944.800đ (bốn triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm đồng) theo biên lai thu số 04982 ngày 20/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Duy T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Đỗ Duy T số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2018/0018048 ngày 23/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 8;
- TAND Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu (T/16)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Ngọc Tường