

**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: 112 / 2021 /DS-ST

Ngày : 06 - 5 - 2021

*“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. Ông Đoàn Văn Rỹ

2. Bà Đặng Thị Huê

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào – 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 Nhân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và ngày 06 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 15/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2021/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 03 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐST-DS ngày 02/4/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Bình T, sinh năm 1961

Địa chỉ: đường N, KP N, phường LC, quận TĐ, TP. H.

(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1988; Địa chỉ: xã TL, huyện TG, tỉnh TH. (Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/5/2020 tại Văn phòng Công chứng Đ TP, đường K, phường LC, quận TĐ, TP. H).

(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy B1, sinh năm 1972 – Luật sư, Văn phòng luật sư D - Trình thuộc Đoàn Luật sư TP. H; địa chỉ: đường MM, KP C, phường TT, Quận TĐ, TP. H.

(có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V

Địa chỉ: đường V, Phường M, Quận T, TP. H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962;

Địa chỉ: đường V, Phường M, Quận T, TP. H.

(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 12 năm 2019, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 26/01/2021 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ông Đỗ Bình T – có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông Nguyễn Hữu B trình bày:

Ông Đỗ Bình T là người mua 02 căn hộ chung cư với bên bán là Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V (gọi tắt là Công ty V). Hai căn hộ này thuộc Chung cư Cao cấp V tại địa chỉ số đường B, Phường N, Quận T, TP. H, thuộc thửa đất số 39-40-41, tờ bản đồ số 109, tổng diện tích thửa đất 6.928,5 m². Thông tin cụ thể về ký kết, thực hiện hợp đồng như sau:

1/ Vào ngày 09/04/2011, Ông Đỗ Bình T ký Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 26L/2011/HĐMBCH-VHP (kèm theo 04 phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04 ký cùng ngày) với bên bán là Công ty V để mua căn hộ B2C-LB, tầng 17, diện tích 82,44 m². Tổng giá trị căn hộ là 1.818.214.200 đồng. Tại Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, hai bên thỏa thuận việc thanh toán căn hộ được chia làm 03 đợt: Đợt 1 ngay sau khi ký hợp đồng, Ông Đỗ Bình T phải thanh toán 545.464.260 đồng tương đương 30% tổng giá trị căn hộ; Đợt 2 thanh toán 1.181.839.230 đồng tương đương 65%; Còn lại 5% sau khi Công ty V bàn giao giấy sở hữu nhà.

Thời gian bàn giao căn hộ theo hợp đồng là đến cuối quý IV/2014 (31/12/2014).

Thực hiện theo Hợp đồng, ngày 09/04/2011 Ông Đỗ Bình T đã thanh toán số tiền là 545.464.260 đồng tương đương 30% tổng giá trị căn hộ (Phiếu thu số PT 06 ngày 09/04/2011), đến ngày 09/01/2012 Ông Đỗ Bình T tiếp tục thanh toán số tiền đợt 2 là 1.181.839.230 đồng tương đương 65% giá trị căn hộ (Phiếu thu số PT 03 ngày 09/01/2012). Như vậy tổng số tiền Ông Đỗ Bình T đã thanh toán là 1.727.303.490 đồng.

Ngày 02/04/2014, Công ty V ban hành thông báo số 04/TB-VHP xác định thời gian bàn giao căn hộ là đến cuối quý IV/2014 và ban hành Văn bản xác nhận số 26L/XN/SGD V về việc căn hộ B2C-LB, tầng 17, diện tích 82,44 m² thuộc quyền sở hữu (sử dụng) của Ông Đỗ Bình T, tổng giá trị giao dịch là 1.818.214.200 đồng, trong đó giá trị đã thanh toán là 1.727.303.490 đồng. Tuy nhiên đến nay, Công ty V vẫn không thực hiện bàn giao căn hộ cho Ông Đỗ Bình T theo cam kết tại Hợp đồng.

2/ Ngày 12/10/2011, Ông Đỗ Bình T tiếp tục ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 59K/2011/HĐMBCH-VHP (kèm theo 04 Phụ lục hợp đồng số 01, 02,

03, 04 ký cùng ngày) với bên bán là Công ty V để mua căn hộ A4-LA, tầng 3, diện tích 106,21 m². Tổng giá trị căn hộ là 2.155.531.950 đồng.

Tại phụ lục Hợp đồng số 01/PLHD-VHP, hai bên thỏa thuận việc thanh toán căn hộ được chia làm 03 đợt: Đợt 1 ngay sau khi ký hợp đồng, Ông Đỗ Bình T phải thanh toán 30% tổng giá trị căn hộ; Đợt 2 thanh toán tiếp 65%; Còn lại 5% sau khi Công ty V bàn giao giấy sở hữu nhà.

Thời gian bàn giao căn hộ theo hợp đồng là đến cuối quý I/2013 (30/03/2013).

Thực hiện theo thỏa thuận, Ông Đỗ Bình T đã thanh toán đợt 1 là 646.659.585 đồng (theo phiếu thu số PT 03 ngày 12/10/2011) và đợt 2 là 1.401.095.768 đồng (theo phiếu thu số PT 04 ngày 12/07/2012). Tổng cộng số tiền Ông Đỗ Bình T đã thanh toán là 2.047.755.353 đồng.

Ngày 19/03/2014, Công ty V ban hành Thông báo số 03-TB-VHP về việc bàn giao căn hộ trễ đến cuối quý I/2015. Cùng ngày, Công ty cũng ban hành văn bản xác nhận của Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản V số 59K/XN/SGD V về việc căn hộ A4-LA, tầng 3, diện tích 106,21 m² thuộc quyền sở hữu (sử dụng) của Ông Đỗ Bình T. Tổng giá trị căn hộ là 2.155.531.950 đồng, trong đó giá trị đã thanh toán là 2.047.755.353 đồng. Đến nay, Công ty V vẫn không thực hiện bàn giao căn hộ trên.

Kể từ ngày ký 02 Hợp đồng, mặc dù phía nguyên đơn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nhưng đến nay Công ty V không tiến hành bàn giao căn hộ cho Ông Đỗ Bình T theo đúng cam kết. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ nhắc nhở, thúc giục Công ty V thực hiện hợp đồng nhưng phía Công ty hứa hẹn, sau đó thì trốn tránh trách nhiệm, đến nay dự án vẫn không có động thái tiếp tục thi công mà chỉ dừng lại ở phần móng.

Căn cứ vào các Hợp đồng đã ký kết, căn cứ vào quy định của pháp luật, Ông Đỗ Bình T cho rằng Công ty V đã vi phạm nghiêm trọng các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 26L/2011/HĐMBCH-VHP và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 59K/2011/HĐMBCH-VHP làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết:

Yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V thực hiện Hợp đồng và các phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 26L/2011/HĐMBCH – VHP ngày 09/4/2011 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 59K/2011/HĐMBCH – VHP ngày 12/10/2011.

Trường hợp không có căn hộ để giao thì yêu cầu Tòa án Tuyên hủy Hợp đồng này và các phụ lục đã ký, buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 3.775.058.843 đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn phần giá trị chênh lệch của căn hộ theo giá thị trường tại thời điểm xét xử với giá trị tạm tính là 400.000.000 đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu thanh toán tạm tính là 4.175.058.843 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V đã được Tòa án tổng 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:

+ Ông Nguyễn Duy B1 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án do Công ty V không đến tòa, dự án đã ngưng hoạt động, đã đóng băng nên nguyên đơn không yêu cầu bàn giao căn hộ mà yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng. Yêu cầu bị đơn trả số tiền đã đóng là 3.775.058.843 đồng. Do bị đơn không triển khai tiếp tục dự án, chiếm giữ số tiền của nguyên đơn, bị đơn có lỗi hoàn toàn nên Nguyên đơn điều chỉnh yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Công ty V phải bồi thường thiệt hại là trả lãi suất theo lãi suất cơ bản cho nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng.

+ Nguyên đơn Ông Đỗ Bình T - có người đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Hữu B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn điều chỉnh thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V bồi thường thiệt hại bằng cách là trả lãi suất như sau:

1/ Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 26L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/04/2011, nguyên đơn yêu cầu trả số tiền đã thanh toán theo phiếu thu là 1.727.303.490 đồng; trả tiền lãi do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ tính từ ngày 01/3/2015 đến ngày xử sơ thẩm 04/5/2021, số tiền tính chẵn là 1.200.000.000 đồng.

2/ Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 59K/2011/HĐMBCH – VHP ngày 12/10/2011, nguyên đơn yêu cầu trả số tiền đã thanh toán theo phiếu thu là 2.047.755.353 đồng; trả tiền lãi tính từ ngày 01/6/2013 đến ngày xử sơ thẩm 04/5/2021, số tiền tính chẵn là 1.600.000.000 đồng.

Nguyên đơn không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng.

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 qui định pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành đúng qui định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Ông Đỗ Bình T yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả cho nguyên đơn số tiền là 3.775.058.843 đồng và lãi suất. Sau khi ký kết Hợp đồng, phía nguyên đơn đã thanh toán trên 95% giá trị hợp đồng, phía bị đơn bán căn hộ nhưng phân móng chưa xây dựng xong và cũng không thông qua sàn giao dịch bất động sản mà huy động vốn là trái quy định pháp luật. Hợp đồng mua bán căn hộ trên là vô hiệu, lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V. 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, 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 Đỗ Bình T thì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ tọa lạc tại Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui 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:

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 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 Đỗ Bình T yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V thực hiện Hợp đồng và các phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 26L/2011/HĐMBCH –VHP ngày 09/4/2011 và số 59K/2011/HĐMBCH –VHP ngày 12/10/2011. Trường hợp không có căn hộ để giao thì yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng trên và các phụ lục đã ký, buộc Công ty V trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 3.775.058.843 đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn phần giá trị chênh lệch của căn hộ theo giá thị trường tại thời điểm xét xử với giá trị tạm tính là 400.000.000 đồng

Tại phiên tòa, nguyên đơn điều chỉnh thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số 26L/2011/HĐMBCH –VHP ngày 09/4/2011 và số 59K/2011/HĐMBCH –VHP ngày 12/10/2011, được ký giữa Ông Đỗ Bình T và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V và yêu cầu bồi thường thiệt hại là trả lãi suất. 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.

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Xét, 02 Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Ông Đỗ Bình T với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V 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 ông T và Công ty V ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án Chung cư Cao cấp V tọa lạc tại số đường B, Phường N, Quận T, Tp.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 Vạn Hưng Phát. 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 Đỗ Bình T 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 tọa lạc tại số đường B, Phường N, Quận T, Tp. 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 Đỗ Bình T 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 02 Hợp đồng: Hợp đồng số 26L/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/04/2011 và Hợp đồng số 59K/2011/HĐMBCH –VHP ký ngày 12/10/2011 giữa Ông Đỗ Bình T với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là vô hiệu. Do đó, yêu cầu của Ông Đỗ Bình T về việc tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Xét các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ngày 09/04/2011; các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ngày 12/10/2011; đây là các hợp đồng phụ kèm theo 02 Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/04/2011 và ngày 12/10/2011; là một phần của các hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/04/2011 và ngày 12/10/2011. Do Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/04/2011 và Hợp đồng ngày

12/10/2011 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 Đỗ Bình T, lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V.

[4] Về lãi suất:

Ông Đỗ Bình T 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 3.775.058.843 đồng mà ông T nộp cho Công ty V cần xác định đây là thiệt hại của Ông Đỗ Bình T khi hợp đồng bị vô hiệu. Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/04/2011 và ngày 12/10/2011 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 Đỗ Bình T, 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 Ông Đỗ Bình T đã nộp cho Công ty V 04 lần với số tiền như sau:

- + Ngày 09/4/2011 ông T đã nộp số tiền 545.464.260 đồng (theo phiếu thu số PT06).
- + Ngày 09/01/2012 ông T nộp số tiền 1.181.839.230 đồng (theo phiếu thu số PT03);
- + Ngày 12/10/2011 ông T nộp số tiền 646.659.585 đồng (theo phiếu thu số PT03);
- + Ngày 12/7/2012 ông T nộp số tiền 1.401.095.768 đồng (theo phiếu thu số PT04);

Tổng số tiền Ông Đỗ Bình T đã nộp cho Công ty V là 3.775.058.843 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 thỏa 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.

1/ Hợp đồng số 26L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/04/2011, số tiền đã thanh toán 1.727.303.490 đồng. Tiền lãi từ ngày 09/01/2012 đến ngày xử sơ thẩm 04/5/2021.

Thời gian tính lãi là 09 năm 03 tháng 25 ngày, số tiền lãi được tính cụ thể như sau: $(1.727.303.490 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 09 \text{ năm}) + (1.727.303.490 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 03 \text{ tháng}) + (431.826 \text{ đồng}/\text{ngày} \times 25 \text{ ngày}) = 1.448.775.805 \text{ đồng}$

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi suất với số tiền tính chẵn là 1.200.000.000 đồng

2/ Đối với Hợp đồng số 59K/2011/HĐMBCH –VHP ngày 12/10/2011, số tiền đã thanh toán 2.047.755.353 đồng; tiền lãi từ ngày 12/7/2012 đến ngày xử sơ thẩm 04/5/2021. Thời gian tính lãi là 08 năm 09 tháng 22 ngày, số tiền lãi được tính cụ thể như sau: $(2.047.755.353 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 08 \text{ năm}) + (2.047.755.353 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 09 \text{ tháng}) + (511.939 \text{ đồng}/\text{ngày} \times 22 \text{ ngày}) = 1.623.869.997 \text{ đồng}$

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi suất với số tiền tính chẵn là 1.600.000.000 đồng.

Tổng số tiền lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu là 2.800.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng.

Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất thấp hơn và không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng, đây là sự tự nguyện và quyền tự định đoạt của nguyên đơn, không trái 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 Đỗ Bình T số tiền 3.775.058.843 (Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi ba) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 2.800.000.000 đồng. Tổng cộng là 6.575.058.843 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.

[5] Ý kiến, yêu cầu của Ông Nguyễn Duy B1 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[6] 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.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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 Đỗ Bình T không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 4 Điều 70, Khoản 2 Điều 71, Điều 75, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 244, Điều 264, 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ vào 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. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 26L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/04/2011 và số 59K/2011/HĐMBCH –VHP ngày 12/10/2011 được ký giữa Ông Đỗ Bình T 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 09/04/2011; các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ngày 12/10/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đỗ Bình T:

Buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V hoàn trả cho Ông Đỗ Bình T số tiền 3.775.058.843 đồng (Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi ba đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 6.575.058.843 (Sáu tỷ, năm trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi ba) 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.575.059 (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn, không trăm năm mươi chín) đồng.

Ông Đỗ Bình T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ông Đỗ Bình T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.088.000 (Năm mươi sáu triệu không trăm tám mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0012760 ngày 06/01/2020 của Thi hành án dân sự Quận 8.

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

4. 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