TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 143/2025/DS-ST
Ngày: 29/8/2025
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Phúc;

2. Ông Phạm Thái Hoàng.

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Minh Phước - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Trâm Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1271/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 368/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc Anh T, sinh năm 1983, căn cước công dân số 051083000086 do Cục trưởng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 15/8/2022

Địa chỉ: Số A đường A, phường L (phường L, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1994 - Đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31/3/2025); Địa chỉ: Số D, đường N, phường P (Phường A, Quận F), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH Đ, mã số doanh nghiệp 0301770041

Trụ sở chính: Lầu 16, 46, 56 B, số B, đường H, phường S (phường B, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 2001 - Đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 145/GUQ-NH ngày 14/5/2025); Địa chỉ: Lầu A, 46, 56 B, số B, đường H, phường S (phường B, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Huỳnh Vi T2, sinh năm 1984, căn cước công dân số 064184000043 do Bộ C cấp ngày 12/11/2024;

Địa chỉ: MPN, số A, đường A, phường L (phường L, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T1, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Thanh H: Có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh Vi T2: Vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2025 và quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Anh T và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:

Ngày 24/9/2019, ông Huỳnh Ngọc Anh T và Công ty TNHH Đ (sau đây gọi là Công ty Đ) đã cùng nhau ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB- NHẬT HOÀNG-SIMCITY để mua bán nhà ở liền kề có gắn với quyền sử dụng đất tại lô đất có ký hiệu: N11 với tổng diện tích đất là 80m², tổng diện tích sản xây dựng 196.1m², thuộc dự án Khu nhà ở Công ty Đ có tên Thương mại: SIMCITY tọa lạc tại phường T, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) đính kèm Hợp đồng là các Phụ lục I và Phụ lục II.

Tổng giá trị của hợp đồng là 4.908.176.626 đồng. Việc thanh toán được các bên thoả thuận thực hiện nhiều đợt theo tiến độ xây dựng, thi công và bàn giao nhà ở, cụ thể căn cứ tại Điều 2 của Phụ lục 01 Hợp đồng.

Theo đó, ông T đã thực hiện thanh toán đúng như quy định tại Hợp đồng đến giai đoạn thanh toán đợt 1, 2, 3, 4 với tổng giá trị của 04 đợt thanh toán là 2.699.497.146 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 15/3/2021, Công ty Đ mới ban hành Giấy xác nhận số N11/GXN/SIM2- 2021 về việc thu tiền theo HĐMB - sản phẩm tại dự án SIMCITY cho ông T với tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty Đ là: 2.699.497.146 đồng.

Tại Phụ lục I Hợp đồng thể hiện: *"Thời hạn bàn giao nhà dự kiến Quý II hoặc III/2020*". Tuy nhiên, khi đến hạn bàn giao nhà phía Công ty Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết, không gửi cho ông T bất kỳ thông báo nào về việc tiến hành bàn giao nhà ở theo đúng thoả thuận tại khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng: "*Trước 15 ngày đến Ngày bàn giao nhà ở theo tính toán của Bên bán, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên mua về khoảng thời gian để tiến hành bàn giao nhà ở"*. Đến ngày 09/05/2022, ông T đã gửi Văn bản đến Công ty Đ đề nghị Công ty thông tin chính thức bằng văn bản cho ông T về tiến độ thi công của dự án và trách nhiệm xử lý khi chậm bàn giao, tuy nhiên sau đó ông T vẫn không nhận được bất kỳ sự phản hồi/ý kiến nào từ phía Công ty về việc giải quyết các yêu cầu của ông T.

Ngày 09/01/2025, ông T nhận được Thông báo số 491/2025/TB-NH của Công ty Đ về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng vì lý do: "Pháp lý dự án gặp khó khăn do sự thay đổi của chính sách pháp luật (cụ thể là Luật Đất đai 2023, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 bắt đầu có hiệu lực đồng loạt vào

ngày 01/7/2024) là nguyên nhân bất khả kháng dẫn đến Công ty Đ chưa thể bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng cam kết (quá 180 ngày theo tiến độ cam kết). Lý do này của Công ty Đ là hoàn toàn không hợp lý bởi theo thoả thuận bàn giao nhà ở là vào Quý II hoặc Quý III/2020 tức hạn cuối vào tháng 9/2020, vào thời điểm này các văn bản quy định pháp luật nói trên chưa có hiệu lực nên không thể nhận định rằng do thay đổi pháp luật, chủ trương, chính sách của cơ quan Nhà nước là sự kiện bất khả kháng theo Điều 12 của hợp đồng để từ đó làm cơ sở chấm dứt hợp đồng.

Do Công ty Đ đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến mục đích chính của việc giao kết Hợp đồng không thể đạt được. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong Hợp đồng"*. Và theo Khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng "*Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng*". Do đó, ông T yêu cầu Công ty Đ phải có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là: 2.699.497.146 đồng. Ngoài ra, liên quan đến yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng, căn cứ khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Khi hợp đồng bị huỷ bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thoả thuận, trừ thoả thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thoả thuận về giải quyết tranh chấp. Căn cứ Điều 14.1 Hợp đồng, các bên đã thỏa thuận:

"*14.1 Đối với Bên Bán*

(a) Trường hợp Bên Bán chậm trễ thực hiện việc Bàn giao nhà ở theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này trong khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và đủ điều kiện nhận Nhà ở vào Ngày Bàn Giao, thì Bên Bản phải chịu một khoản phạt do vi phạm Hợp đồng mua bán với mức phạt 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) cho mỗi ngày chậm Bàn Giao tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thực thanh toán không bao gồm thuế GTGT, nhưng tổng số tiền phạt không vượt quá 08% (tám phần trăm tổng số tiền mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua không bao gồm thuế GTGT."

Áp dụng mức phạt 0,05%/ngày cho mỗi ngày chậm bàn giao tính trên số tiền Bên mua đã thực thanh toán không bao gồm VAT thì số tiền phạt tương ứng tạm tính từ ngày chậm bàn giao (ngày 1/10/2020) đến nay (tạm tính ngày 30/5/2025) là: 2.454.088.315 đồng x 0,05%/ngày x 1.702 ngày = 2.088.429.156 đồng. Tuy nhiên, tổng số tiền phạt này đã vượt quá 8% trên tổng số tiền bên bán đã nhận từ bên mua không bao gồm thuế GTGT với số tiền phạt tương ứng: 2.454.088.315 đồng x 8% = 196.327.065 đồng .

Theo đó, mức phạt do chậm thực hiện việc bàn giao nhà ở mà ông T yêu cầu Công ty Đ phải chịu là 8% trên tổng số tiền bên bán đã nhận từ bên mua không bao gồm thuế GTGT, tương đương số tiền là 196.327.065 đồng.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu: Tuyên hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB-NHẬT HOÀNG-SIMCITY được ký kết giữa Huỳnh Ngọc Anh T và Công ty Đ ngày 24/9/2019 cùng các Phụ lục I, II đính kèm; Buộc Công ty Đ thanh

toán cho ông T tổng số tiền là 2.895.824.211 đồng (bao gồm: Hoàn trả số tiền Công ty Đ đã nhận của ông T đối với việc mua bán nhà ở là 2.699.497.146 đồng và thanh toán khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 196.327.065 đồng). Yêu cầu Công ty Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán một lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 25 tháng 5 năm 2025 và tại phiên tòa, bị đơn Công ty TNHH Đ có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Bị đơn Công ty Đ xác nhận giữa Công ty Đ và ông Huỳnh Ngọc Anh T có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 92/HĐMB-NHẬT HOÀNG-SIMCITY ngày 24/9/2019 đối với Nhà ở liền kề có gắn với quyền sử dụng đất tại lô đất có ký hiệu: N11 thuộc dự án Khu nhà ở Công ty Đ có tên Thương mại: SIMCITY tọa lạc tại phường T, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và các Phụ lục I và Phụ lục II kèm theo.

Về pháp lý của dự án: Dự án SIMCITY giai đoạn 2 do bị đơn Công ty Đ làm chủ đầu tư, được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Văn bản số 3808/UBND-ĐT ngày 28/8/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngày 26/12/2018, Sở G có Văn bản số 14030/SGTVT-CTN có ý kiến về việc đề xuất cải tạo, nắn chỉnh các tuyến rạch tại dự án là phù hợp với phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố. Phương án trên đã được Sở Xây dựng đồng ý. Đối với quyền sử dụng đất của dự án, ngày 19/8/2019, Công ty Đ đã được ghi nhận và cập nhật các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho Công ty Đ (trong đó 10 Giấy chứng nhận sang tên Công ty Đ, 06 Giấy chứng nhận gia hạn, 02 thửa đất ghi nhận đăng ký không cấp Giấy chứng nhận) bằng các văn bản: Công văn số 11980/VPĐK-ĐK và Công văn số 11899/VPĐK-ĐK do Văn phòng đăng ký đất đai ban hành. Ngày 04/8/2021, Ủy ban nhân dân Thành phố T đã ban hành Công văn số 5238/QLĐT-QH yêu cầu Công ty Đ phải được công nhận chủ đầu tư mới triển khai quy hoạch 1/500. Tại thời điểm đó Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 95/2015/NĐ-CP yêu cầu Chủ đầu tư muốn được công nhận chủ đầu tư mới được giao đất. Tuy nhiên, để được giao đất thì phải có quy hoạch mới biết được loại đất được giao và nghĩa vụ tài chính tương ứng, dẫn đến không thể thực hiện được. Do đó, Công ty Đ chuyển hướng làm chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư theo hướng dẫn của Sở, ban, ngành.

Về phần đất công nằm trong Dự án, vấn đề này vẫn chưa được giải quyết do chưa có văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn trước thời điểm Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở 2023, Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 có hiệu lực. Sau khi các văn bản quy phạm pháp luật này có hiệu lực, Công ty Đ đã có hướng tháo gỡ xử lý cho dự án nên đã lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố T theo cơ chế đặc thù.

Mặc dù dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H chấp thuận chủ trương đầu tư theo Văn bản 3808/UBND-ĐT ngày 28/8/2028, Công ty Đ cũng đã tiến hành thủ tục sang tên đất nông nghiệp thuộc ranh dự án qua tên Công ty, nhưng đến thời điểm hiện tại, hơn 04 năm thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án đều gặp khó khăn và chưa thể thực hiện tiếp, kể cả thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo

yêu cầu của Luật Đầu tư dù Công ty Đ đã nộp hồ sơ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư từ năm 2019. Công ty Đ cũng đã nộp lại hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư đến Ủy ban nhân dân thành phố T nhưng vẫn chưa được giải quyết. Đây là nguyên nhân bất khả kháng. Căn cứ theo Điều 12 của Hợp đồng mua bán, do sự kiện bất khả kháng, mặc dù Công ty Đ đã dùng mọi nỗ lực để khắc phục nhưng không thực hiện được do thay đổi pháp luật, chủ trương, chính sách của cơ quan Nhà nước. Tuy nhiên, Công ty Đ vẫn đang cố gắng tiếp tục thực hiện dự án, thực hiện hợp đồng. Do đó, Công ty Đ yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Anh T.

- Tại đơn trình bày ý kiến và xin vắng mặt ngày 23/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh Vi T2 trình bày:

Bà là vợ của ông Huỳnh Ngọc Anh T, bà T2 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, không có ý kiến hay yêu cầu độc lập khác. Do bận công việc và gia đình nên bà T2 xin phép được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và không có kiến nghị gì về tố tụng. Và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ nội dung các hợp đồng đặt cọc giữa các bên và các quy định của pháp luật Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB- NHẬT HOÀNG-SIMCITY (sau đây gọi là Hợp đồng) để mua bán Nhà ở liền kề có gắn với quyền sử dụng đất tại lô đất có ký hiệu: N11 với tổng diện tích đất là 80m², tổng diện tích sản xây dựng 196.1m², thuộc dự án Khu nhà ở Công ty Đ có tên Thương mại: SIMCITY tọa lạc tại phường T, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), đính kèm Hợp đồng là các Phụ lục I và Phụ lục II giữa các bên vô hiệu, nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về yêu cầu bồi thường nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét đối với hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu đối với yêu cầu bồi thường. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã đóng là 2.699.497.146 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên huỷ bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB-NHẬT HOÀNG-SIMCITY đươc ký kết giữa nguyên đơn và Huỳnh Ngọc Anh T và bị đơn Công ty TNHH Đ ngày 24/9/2019 cùng các Phụ lục I, II đính kèm và yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH Đ thanh toán khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 196.327.065 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Anh T khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đã ký kết với bị đơn Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) nên quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Bị đơn có địa chỉ trụ sở

chính tại: Lầu A, 46, 56, Bitexco F, số B đường H, phường S (phường B, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh).

[2]. Về việc vắng mặt đương sự: Bà Nguyễn Huỳnh Vi T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB-NHẬT HOÀNG-SIMCITY (Sau đây gọi là "Hợp đồng") đính kèm Hợp đồng là các Phụ lục I và Phụ lục II, có chữ ký xác nhận của ông Huỳnh Ngọc Anh T và Công ty TNHH Đ có cơ sở xác định: Ngày 24/9/2019, ông Huỳnh Ngọc Anh T đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty TNHH Đ để mua bán Nhà ở liền kề có gắn với quyền sử dụng đất tại lô đất có ký hiệu N11 với tổng điện tích đất là 80m^2, tổng diện tích sản xây dựng 196.1m², thuộc dự án Khu nhà ở Công ty Đ có tên Thương mại: SIMCITY tọa lạc tại phường T, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng giá trị hợp đồng là 4.908.176.626 đồng. Tại Phụ lục I Hợp đồng thể hiện: "Thời hạn bàn giao nhà dự kiến Quý II hoặc III/2020", nên hạn cuối bàn giao nhà là tháng 9/2020. Việc thanh toán được các bên thỏa thuận thực hiện nhiều đợt theo tiến độ xây dựng, thi công và bàn giao nhà ở. Do đó, việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở ngày 24/9/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện.

[4]. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện 04 đợt thanh toán đúng như quy định tại hợp đồng đến giai đoạn thanh toán đợt 1, 2, 3, 4 với tổng giá trị là 2.699.497.146 đồng. Bị đơn xác nhận đã nhận đủ số tiền này của nguyên đơn tại Giấy xác nhận số N11/GXN/SIM2-2021 ngày 15/3/2021 và sau đó đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 00000026 ngày 17/6/2022. Do đó, có cơ sở để xác định nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền là 2.699.497.146 đồng.

[5]. Theo quy định của pháp luật về bất động sản hình thành trong tương lai để được đưa vào kinh doanh phải đủ các điều kiện quy định tại Điều 9, Điều 55, Điều 56 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014. Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, ngoài các quy định trên, trước khi ký hợp đồng mua bán thì Chủ đầu tư còn phải tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

[6]. Căn cứ các tài liệu về tình trạng pháp lý dự án do bị đơn cung cấp thể hiện bị đơn có thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn thiện dự án tuy nhiên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất, giao/thuê đất và cấp phép xây dựng.

[7]. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 1899/SXD-KTCN ngày 28/7/2025 của Sở Xây dựng Thành phố H cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh về tình trạng pháp lý của dự án Khu nhà ở Công ty Đ do Công ty Đ làm chủ đầu tư có nội dung: "*Dự án Khu nhà ở phường T, thành phố T (SIMCITY-khu 2) (nay là phường L) do Công ty TNHH Đ làm chủ đầu tư đến nay chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý để cơ quan có thẩm quyền công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất, giao/thuê đất và cấp phép xây dựng (nếu có)*". Như vậy, nhà ở liền kề có gắn với quyền sử dụng đất tại lô đất có ký hiệu N11, khu nhà ở phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án SIMCITY-khu B) (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Đ làm chủ đầu tư đến nay vẫn chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa vào kinh doanh đối với bất động sản hình thành trong tương lai.

[8]. Tại Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB- NHẬT HOÀNG-SIMCITY, các bên đã căn cứ theo Công văn chấp thuận chủ trương đầu tư số 3808/UBND-ĐT ngày 28/8/2028 của Ủy ban nhân dân Thành phố H để làm căn cứ giá trị pháp lý của dự án này. Như vậy các bên đã biết về tình trạng pháp lý của dự án này.

[9]. Do bị đơn ký hợp đồng mua bán nhà khi dự án chưa được xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với bất động sản hình thành trong tương lai và nhận khoản tiền đặt cọc tương ứng 55% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền 2.699.497.146 đồng là đã vi phạm quy định tại Điều 9, Điều 55, Điều 56 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; Điều 68, 69 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

[10]. Như vậy, đối tượng của hợp đồng là Nhà ở liền kề có gắn với quyền sử dụng đất tại lô đất có ký hiệu: N11 với tổng diện tích đất là 80m², tổng diện tích sản xây dựng 196.1m², thuộc Dự án SIMCITY chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nhưng bị đơn đã huy động vốn từ nguyên đơn là vi phạm các quy định nêu trên. Do đó, căn cứ theo điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB-NHẬT HOÀNG-SIMCITY kèm các Phụ lục I và Phụ lục II giữa nguyên đơn và bị đơn có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11]. Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường ...".

Căn cứ theo quy định trên thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 2.699.497.146 đồng.

[12]. Do Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao kết, xác lập hợp đồng nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB-NHẬT HOÀNG-SIMCITY được ký kết giữa nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Anh T và bị đơn Công ty TNHH Đ ngày 24/9/2019 cùng các Phụ lục I và Phụ lục II kèm theo.

[13]. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng là: 196.327.065 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[14]. Dự án của Công ty Đ chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với bất động sản hình thành trong tương lai nhưng vẫn huy động vốn, thời điểm giao kết hợp đồng nguyên đơn đã biết rõ tình trạng pháp lý của dự án chỉ mới có Công văn chấp thuận chủ trương đầu tư số 3808/UBND-ĐT ngày 28/8/2028 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán nhà mà chưa tìm hiểu kỹ về dự án. Do đó, cả hai bên đều có lỗi tương đương dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 196.327.065 đồng.

[15]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa dù đã được giải thích về hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các bên đương sự cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm về hậu quả bồi thường thiệt hại nào khác của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì Hội đồng xét xử giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[16]. *Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:*

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả lại cho nguyên đơn.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu về số tiền lãi không được chấp nhận nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[17]. *Quyền kháng cáo:*

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 3, Điều 9, Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014;

Khoản 19 Điều 3, Điều 68, Điều 69 Luật Nhà ở 2014, sửa đổi bổ sung năm 2019, 2020, 2022;

Điều 19, khoản 5 Điều 80 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Điểm đ khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Anh T:

Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ trả lại cho ông Huỳnh Ngọc Anh T số tiền đã thanh toán của Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB- NHẬT HOÀNG-SIMCITY ngày 24/9/2019 đính kèm Phụ lục I và Phụ lục II giữa ông Huỳnh Ngọc Anh T và Công ty TNHH Đ là 2.699.497.146 đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Huỳnh Ngọc Anh T (đối với các khoản tiền phải trả cho ông Huỳnh Ngọc Anh T) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Đ 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Anh T về việc: Tuyên hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở số 92/HĐMB-NHẬT HOÀNG-SIMCITY đươc ký kết giữa nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Anh T và bị đơn Công ty TNHH Đ ngày 24/9/2019 đính kèm các Phụ lục I, II và buộc Công ty TNHH Đ thanh toán khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 196.327.065 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bị đơn Công ty TNHH Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 85.989.943 đồng.

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 9.816.353 đồng, tổng cộng là 10.116.353 đồng nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Huỳnh Ngọc Anh T đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0073337, quyển số 1467 ngày 21 tháng 4 năm 2025 và 44.958.242 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0073338, quyển số 1467 ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Huỳnh Ngọc Anh T được trả lại số tiền là 35.141.889 đồng.

4. Quyền kháng cáo:

Ông Huỳnh Ngọc Anh T và Công ty TNHH Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Huỳnh Vi T2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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:
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Tâm