TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BÌNH MINH** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2023/DS-ST
Ngày: 15 - 11 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH MINH, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc T****

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Quốc B****

2. Ông Nguyễn Văn T****

- Thư ký phiên tòa: Ông Ứng Văn T**** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên tòa*:* Không tham gia.

Trong ngày 15 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 184/2023/QĐST-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Phan Thị Mỹ L****, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp An Nhơn, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 28A/16/73 Nguyễn Trãi, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Bị đơn: **Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc H**** Q**** MêKông (Công ty H**** Q****)**

Địa chỉ trụ sở: Lô B5, KDC Bình Minh, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Hòa, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trương Đình T****** - Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trương Đình T****:* Chị Đặng Thị Huỳnh Cẩm Quyên, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp Xẻo Cao A, xã Thạnh Xuân, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 18/9/2023). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 06/7/2023 và qua quá trình giải quyết vụ án, chị Phan Thị Mỹ L**** yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 78/2022/HDDMBNOXXH-BM giữa chị L**** kí với Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc H**** Q**** MêKông vào ngày 25/4/2022. Ngoài ra, chị Phan Thị Mỹ L**** còn yêu cầu phía công ty phải hoàn trả số tiền 422.479.555 đồng, ngay sau khi hủy hợp đồng mua bán.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Chị Phan Thị Mỹ L**** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 78/2022/HĐMBNOXH-BM giữa chị L**** kí với Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc H**** Q**** MêKông vào ngày 25/4/2022. Ngoài ra, chị Phan Thị Mỹ L**** còn yêu cầu phía công ty phải hoàn trả số tiền 422.479.555 đồng ngay sau khi hủy hợp đồng mua bán sau hạn 30 ngày. Vì Công ty H**** Q**** không thực hiện đúng theo cam kết.

Chị Mỹ L**** đề nghị, khi Công ty H**** Q**** trả tiền cho chị thì phải đến nhà của chị để trả hoặc chuyển khoản cho chị qua tài khoản ngân hàng MB Quân Đội qua số 8600111705007 – chủ tài khoản Phan Thị Mỹ L****.

* Đại diện Công ty H**** Q**** trình bày: Công ty H**** Q**** đồng ý trả số tiền 422.479.555 đồng cho chị Phan Thị Mỹ L****, nhưng không đồng ý trả sau hạn 30 ngày sau khi vô hiệu Hợp đồng số 78/2022/HĐMBNOXH-BM, Công ty H**** Q**** sẽ trả xong toàn bộ số tiền cho chị Phan Thị Mỹ L**** đến cuối Quý 01/2024 (tức đến ngày 30/3/2024). Còn việc chị Mỹ L**** yêu cầu đến tận nhà để trả tiền cho chị là ngoài phạm vi của Công ty có thể thực hiện, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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 nội dung vụ án:

Xét vào ngày 25/4/2022 chị Phan Thị Mỹ L**** có ký hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty H**** Q**** theo Hợp đồng số 78/2022/HĐMBNOXH-BM, với giá trị hợp đồng là 1.455.790.476 đồng. Theo hợp đồng đã ký thì được chia

làm 03 đợt thanh toán, nên sau khi ký hợp đồng thì chị Mỹ L**** đã trả trước đợt 1 cho Công ty H**** Q**** số tiền 422.479.555 đồng.

Đến nay Công ty H**** Q**** không thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho chị Mỹ L****, tức là Công ty H**** Q**** đã vi phạm các quy định theo hợp đồng đã ký, cụ thể theo khoản 3.1 Điều 3 của hợp đồng ghi nhận thời hạn bàn giao nhà là 12 tháng, kể từ ngày hai bên ký hợp đồng.

Theo Phiếu thu ngày 25/4/2022, Công ty H**** Q**** đã thu của chị Phan Thị Mỹ L**** số tiền 422.479.555 đồng.

Cho nên, xét yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Mỹ L**** yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 78/2022/HĐMBNOXH-BM, ngày 25/4/2022 là có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử vô hiệu hợp đồng số 78/2022/HĐMBNOXH-BM, ngày 25/4/2022 được ký kết giữa chị Phan Thị Mỹ L**** với Công ty H**** Q****.

Buộc Công ty H**** Q**** có nghĩa vụ trả lại cho chị Phan Thị Mỹ L**** số tiền 422.479.555 đồng.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho chị Phan Thị Mỹ L**** số tiền tạm ứng án phí 10.450.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001977, ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

- Buộc Công ty H**** Q**** phải nộp số tiền làm tròn 20.899.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 5, 35, 39, 147, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự,

- Các Điều 430, 431, 433, 434, 440, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015,

- Khoản 2 Điều 26 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Mỹ L****.

Vô hiệu hợp đồng số 78/2022/HĐMBNOXH-BM, ngày 25/4/2022 được ký kết giữa chị Phan Thị Mỹ L**** với Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc H**** Q**** MêKông (Công ty H**** Q****).

Buộc Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc H**** Q**** MêKông (Công ty H**** Q****) có nghĩa vụ trả lại cho chị Phan Thị Mỹ L**** số tiền

422.479.555 đồng (bốn trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn, năm trăm năm mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa hành án theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho chị Phan Thị Mỹ L**** số tiền tạm ứng án phí 10.450.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001977, ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

- Buộc Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc H**** Q**** MêKông (Công ty H**** Q****) phải nộp số tiền làm tròn 20.899.000 đồng (hai mươi triệu, tám trăm chín mươi chín nghìn đồng).

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 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.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh VL: 01;
- VKSND TXBM: 01;
- Chi cục THADS TXBM: 01;
- Đương sự: 06;
- Lưu: 10.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Khắc T**