

Bản án số: 305 /2023/DS-ST

Ngày 25-9-2023

“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 Võ Thị Mỹ Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Cư

2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu – Thư ký Tòa án, 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 Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 295/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 236/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2023/QĐST-DS ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Hợp, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 66C Đoàn Văn Bơ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ tạm trú: 116/84 Lâm Văn Bền, Đường 17, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát; Trụ sở: 312-314 Tunnel Thiện Vương, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1962 – Chức danh: Giám đốc; Địa chỉ: 539 Tunnel Thiện Vương, Phường 12, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu Tú, sinh năm 1976; Địa chỉ: 141 Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ tạm trú: 116/84 Lâm Văn Bền, Đường 17, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 10 tháng 11 năm 2022, nộp tại Tòa án ngày 11/11/2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Đặng Thị Hợp trình bày: Vào cuối năm 2013 do có nhu cầu cần mua 01 căn hộ chung cư để ở nên bà Hợp đến Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát tại địa chỉ 312-314 Tùng Thiện Vương, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để tìm hiểu về căn hộ mà Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát đang xây dựng và mở bán, Tại công ty, bà Hợp gặp ông Nguyễn Văn Minh- Giám đốc Công ty tư vấn cho bà Hợp chọn căn hộ, thấy phù hợp với nhu cầu của mình nên bà Hợp đồng ý ký hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 02/11/2013 theo hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 loại căn hộ: B3-LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 87,5 m. Bà Hợp đã đóng số tiền mua căn hộ là 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng) theo phiếu thu số PT 03 ngày 02/11/2013. Sau ký hợp đồng và đóng tiền thì bà Hợp đã nhiều lần liên hệ với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát nhưng chỉ nhận được lời hứa hẹn và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát đã ngừng thi công xây dựng dự án.

Nguyên đơn xác nhận toàn bộ số tiền bà Đặng Thị Hợp đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát để mua căn hộ B3-LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 là tài sản chung của bà Đặng Thị Hợp và ông Nguyễn Hữu Tú (Theo giấy chứng nhận kết hôn số 125, quyền số 01/2009 của Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/11/2009).

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 loại căn hộ: B3-LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát phải hoàn trả lại tổng số tiền đã nhận là 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát trả lãi suất, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và phải thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Hữu Tú trình bày: Vào cuối năm 2013 do có nhu cầu mua căn hộ chung cư để ở nên hai vợ chồng là Nguyễn Hữu Tú vợ là Đặng Thị Hợp thống nhất mua căn hộ chung cư thuộc dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát. Ngày 02/11/2013 bà Đặng Thị Hợp đứng ra ký hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP, loại căn hộ: B3-LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 87,5 m², số tiền đã đóng mua căn hộ là 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng) theo phiếu thu số: PT 03 ngày 02/11/2013. Sau ký hợp đồng và đóng tiền, thì bên nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát nhưng chỉ hứa hẹn và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát đã ngừng thi công xây dựng dự án. Do thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát và giao tiền, ông Tú bận công tác nên để một mình vợ là bà Hợp đứng ra giao dịch việc mua bán trên. Số tiền mua bán căn hộ trên là tài sản chung của hai vợ chồng ông Nguyễn Hữu Tú và bà Đặng Thị Hợp. Ông Tú thống nhất ý kiến khởi kiện của bà Hợp và cùng yêu cầu Tòa án giải quyết : Hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 loại căn hộ: B3- LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8. Thành phố Hồ Chí Minh và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát phải hoàn trả lại tổng số tiền đã nhận là 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát trả lãi suất, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên 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: Bà Đặng Thị Hợp và ông Nguyễn Hữu Tú yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát trả số tiền mà nguyên đơn đã thực tế đóng là 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát trả lãi suất, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu chứng cứ đầy đủ chứng minh nguyên đơn có ký hợp đồng mua 01 căn hộ với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát. Phía bị đơn bán căn hộ nhưng chưa tuân thủ các yêu cầu theo quy định pháp luật. Xét, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét đơn khởi kiện của bà Đặng Thị Hợp 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:

Xét nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt và bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không đến để tham dự phiên tòa, không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án 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: Bà Đặng Thị Hợp yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 loại căn hộ: B3-LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát phải hoàn trả lại tổng số tiền đã nhận là 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), không yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát trả lãi suất, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và phải thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Xét, Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Đặng Thị Hợp với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát thực chất là hình thức huy động vốn của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại thời điểm bà Hợp và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh 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 Vạn Hưng Phát 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 TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát khi ký kết hợp đồng mua bán với bà Đặng Thị Hợp 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 Vạn Hưng Phát là chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh 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 bà Đặng Thị Hợp 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 mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 loại căn hộ: B3-LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đặng Thị Hợp với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát là vô hiệu.

Xét các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ngày 02/11/2013 ban hành kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 loại căn hộ: B3-LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; đây là các hợp đồng phụ kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 02/11/2013; là một phần của các hợp đồng mua bán căn hộ ngày

02/11/2013. Do Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 02/11/2013 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 Vạn Hưng Phát 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 bà Đặng Thị Hợp, lỗi hoàn toàn của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát.

Căn cứ phiếu thu của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát 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 Vạn Hưng Phát có cơ sở xác nhận bà Đặng Thị Hợp đã nộp cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát 01 lần với số tiền như sau: Ngày 02/11/2013 bà Hợp nộp số tiền 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng) theo Phiếu thu số PT03 ngày 02/11/2013.

Theo phiếu thu trên, bà Đặng Thị Hợp đã đóng cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát ở hợp đồng trên số tiền là 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng).

Nguyên đơn bà Đặng Thị Hợp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Tú xác nhận toàn bộ số tiền bà Đặng Thị Hợp đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát để mua căn hộ B3-LA, tầng 11 dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát, địa chỉ 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 là tài sản chung của bà Đặng Thị Hợp và ông Nguyễn Hữu Tú (Theo giấy chứng nhận kết hôn số 125, quyền số 01/2009 của Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/11/2009).

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đặng Thị Hợp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Tú yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát phải hoàn trả lại tổng số tiền đã nhận là 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng); nguyên đơn bà Hợp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Tú không yêu cầu tính lãi suất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét, đây là sự tự nguyện và quyền tự định đoạt của các đương

sự, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận: Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị Hợp và ông Nguyễn Hữu Tú số tiền 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng) ngay sau 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 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 Vạn Hưng Phát phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán cho bà Đặng Thị Hợp và ông Nguyễn Hữu Tú .

+ Do yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên không phải chịu án phí và bà Đặng Thị Hợp được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 266, Điều 271, 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 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 khoản 5 Điều 18 của Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

- 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. Chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Hợp và ông Nguyễn Hữu Tú:

1.1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP ngày 02/11/2013 được ký giữa bà Đặng Thị Hợp và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát là vô hiệu. Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, 02/PLHĐ-VHP, 03/PLHĐ-VHP, 04/PLHĐ-VHP ngày 02/11/2013 ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 28N/2013/HĐMBCH-VHP.

1.2. Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Vạn Hưng Phát có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đặng Thị Hợp và ông Nguyễn Hữu Trí số tiền 1.751.028.125 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng) ngay sau 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 Vạn Hưng Phát phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 64.530.844 đồng (Sáu mươi bốn triệu năm trăm ba mươi nghìn tám trăm bốn mươi bốn đồng).

Bà Đặng Thị Hợp và ông Nguyễn Hữu Tú không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Đặng Thị Hợp số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.530.844 đồng (Sáu mươi bốn triệu năm trăm ba mươi nghìn tám trăm bốn mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0017824 ngày 13/12/2022 của Thi hành án dân sự Quận 8.

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

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Võ Thị Mỹ Tiên

