

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Bản án số: 307/2020/DS-ST

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

Ngày: 14/9/2020

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Duy Minh Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Năm

2. Ông Hoàng Minh Đang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuyên – Thư ký của 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.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 513/2018/TLST-DS, ngày 10 tháng 12 năm 2018, về tranh chấp “Hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2020/QĐXXST-DS ngày 07/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2020/QĐST-DS ngày 27/8/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L; Sinh năm 1964;

Nơi cư trú: Số 479/44/30 đường J, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Ngọc Anh K; Sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2018);

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thương mại Xây dựng V

Địa chỉ: Số 312 – 314 đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M; Sinh năm 1962;

Nơi cư trú: Số 539 đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án:

Ông Bùi Anh U; Sinh năm: 1963;

Nơi cư trú Số 479/44/30 đường J, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày **22/11/2018** cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nguyên đơn có đại diện là ông Trịnh Ngọc Anh K trình bày:

Ngày 02/02/2013 giữa nguyên đơn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (Sau đây gọi là Công ty V) có ký với nhau Hợp đồng mua bán căn hộ số 43F/2010/HĐMBCH-VHP theo đó phía Công ty V bán cho nguyên đơn căn hộ mã số A2-LB, tầng 14, diện tích 115.25m², căn hộ này thuộc chung cư cao cấp V, tại địa chỉ 339, đường M, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá bán căn hộ trên là 2.421.402.500 đồng. Thanh toán làm 02 đợt, đợt 01 nguyên đơn sẽ thanh toán 95% tổng giá trị căn hộ khi ký hợp đồng với số tiền là 2.300.332.375 đồng, Công ty V sẽ tiến hành xây dựng hoàn thiện căn hộ trên. Thanh toán đợt 02 với số tiền còn lại là 5% tổng giá trị căn hộ với số tiền 121.070.125 đồng, nguyên đơn sẽ thanh toán khi bàn giao giấy tờ sở hữu nhà. Nguyên đơn đã thanh toán đủ cho phía Công ty V số tiền 2.300.332.375 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số: PT 02 ngày 02/02/2013.

Trong cùng ngày 02/02/2013 giữa nguyên đơn và Công ty V có ký với nhau Hợp đồng mua bán căn hộ số 44F/2010/HĐMBCH-VHP theo đó phía Công ty V bán cho nguyên đơn căn hộ mã số A3-LA, tầng 15, diện tích 113.89m², căn hộ này thuộc chung cư cao cấp V, tại địa chỉ 339, đường M, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá bán căn hộ trên là 2.536.899.750 đồng. Thanh toán làm 02 đợt, đợt 01 nguyên đơn sẽ thanh toán 95% tổng giá trị căn hộ khi ký hợp đồng với số tiền là 2.410.054.763 đồng, Công ty V sẽ tiến hành xây dựng hoàn thiện căn hộ trên. Thanh toán đợt 02 với số tiền còn lại là 5% tổng giá trị căn hộ với số tiền 126.844.987 đồng, nguyên đơn sẽ thanh toán khi bàn giao giấy tờ sở hữu nhà. Nguyên đơn đã thanh toán cho phía Công ty V số tiền là 2.410.054.763 đồng và đã được Công ty V cấp Phiếu thu số: PT 03 ngày 02/02/2013.

Tổng cộng với 02 Hợp đồng như trên nguyên đơn đã giao cho Công ty V số tiền là 4.710.387.138 đồng.

Thế nhưng, từ khi nhận tiền của nguyên đơn xong cho tới ngày hôm nay, phía Công ty V không tiến hành xây dựng căn hộ để bàn giao cho nguyên đơn.

Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu phía Công ty V tiến hành xây dựng căn hộ để giao căn hộ cho nguyên đơn, nếu không thì phải trả lại tiền đã nhận cho nguyên đơn nhưng Công ty V không đồng ý.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân Quận 8 xem xét giải quyết tranh chấp như sau:

Yêu cầu thứ nhất:

- Huỷ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký ngày 02/02/2013 giữa nguyên đơn với Công ty V số 43F/2010/HĐMBCH-VHP, đối với căn hộ mã số A2-LB, tầng 14, diện tích 115.25m², căn hộ này thuộc chung cư cao cấp V, tại địa chỉ 339 đường M, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Yêu cầu Công ty V trả lại số tiền gốc đã nhận là 2.300.332.375 đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh.
- Bồi thường thiệt hại với mức bồi thường bằng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9% năm, tính từ thời điểm thanh toán tiền cho đến ngày 02/9/2020. Cụ thể số tiền lãi từ ngày 02/02/2013 đến 02/9/2020 là 7 năm 7 tháng (91 tháng) là: $2.300.332.375 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 91 \text{ tháng} = 1.569.976.845 \text{ đồng}$.
- Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu Công ty V trả cả tiền gốc và bồi thường đối với hợp đồng này là $2.300.332.375 \text{ đồng} + 1.569.976.845 \text{ đồng} = 3.870.309.220 \text{ đồng}$.

Yêu cầu thứ hai:

- Huỷ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký ngày 02/02/2013 giữa nguyên đơn với Công ty V số 44F/2010/HĐMBCH-VHP, đối với căn hộ mã số A3-LA, tầng 15, diện tích 113.89m², căn hộ này thuộc chung cư cao cấp V, tại địa chỉ 339 đường M, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Yêu cầu Công ty V trả lại số tiền gốc đã nhận là 2.410.054.763 đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh.
- Bồi thường thiệt hại với mức bồi thường bằng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9% năm, tính từ thời điểm thanh toán tiền cho đến ngày 02/9/2020. Cụ thể số tiền lãi từ ngày 02/02/2013 đến 02/9/2020 là 7 năm 7 tháng (91 tháng) là $2.410.054.763 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 91 \text{ tháng} = 1.644.862.375 \text{ đồng}$.

- Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu Công ty V trả cả tiền gốc và bồi thường đối với hợp đồng này là 2.410.054.763 đồng + 1.644.862.375 đồng = 4.054.917.138 đồng.

Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu phía Công ty V trả tiền gốc và lãi của 02 hợp đồng như trên với số tiền là 3.870.309.220 đồng + 4.054.917.138 đồng = 7.925.226.358 đồng.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại với mức bồi thường bằng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9% năm, tính từ thời điểm thanh toán tiền của hai Hợp đồng mua bán căn hộ cho đến ngày 02/9/2020 không yêu cầu tiền lãi phát sinh sau ngày 02/9/2020 cho đến khi kết thúc phiên toà sơ thẩm.

Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V vẫn không trả tiền thì yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng V còn phải trả lãi do chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng, phía bị đơn cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thể thu thập được lời khai của bị đơn.

Tại phiên tòa,

Đại diện nguyên đơn xác định nguyên vẫn giữ nguyên yêu cầu như đơn khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án – ông Bùi Anh U vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản xác định việc vợ ông là bà Nguyễn Thị L tham gia giao dịch mua bán căn hộ với Công ty V như nguyên đơn đã trình bày là đúng, ông U đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến, yêu cầu bổ sung gì và đề nghị được giải quyết quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn giải quyết vụ án **chưa** đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trình bày của đại diện nguyên đơn, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy, đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ, do bị đơn có trụ sở và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án ông Bùi Anh U có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt ông Bùi Anh U.

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 vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

Đồng thời, Tòa án đã áp dụng Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự để nguyên đơn tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về thời gian tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải 02 lần; tham gia phiên tòa xét xử 02 lần cho ông Nguyễn Văn M là

người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V nhưng ông M vẫn vắng mặt không có lý do.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án: Hủy các Hợp đồng mua bán căn hộ số 43F/2010/HĐMBCH-VHP, đối với căn hộ mã số A2-LB, tầng 14, diện tích 115.25m² và Hợp đồng mua bán căn hộ số 44F/2010/HĐMBCH-VHP, đối với căn hộ mã số A3-LA, tầng 15, diện tích 113.89m² đã xác lập với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V; Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V trả lại cho bà L tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là **4.710.387.138 đồng**; Bồi thường thiệt hại với mức bồi thường bằng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9% năm, tính từ thời điểm thanh toán tiền 02/02/2013 cho đến ngày 02/9/2020 trên tổng số tiền đã thanh toán mua căn hộ. Bị đơn phải thanh toán một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cùng lời khai của nguyên đơn, đại diện nguyên đơn cung cấp, đã có đủ cơ sở xác định bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V, về việc bà L mua 02 căn hộ thuộc dự án Chung cư Cao cấp V tọa lạc tại địa chỉ: 339 đường M, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền đã thanh toán của 02 căn hộ là **4.710.387.138 đồng** cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V theo các Phiếu thu số: Phiếu thu số PT02 và PT03 trong cùng ngày 02/02/2013.

Theo quy định tại Điều 7 của các Hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã thỏa thuận, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải bàn giao căn hộ người mua vào cuối quý I năm 2013 (tức ngày 30/3/2013). Nếu đến ngày 30/3/2014, Công ty vẫn chưa bàn giao thì Công ty chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán.

Như vậy, mặc dù nguyên đơn đã thanh toán tổng số tiền **4.710.387.138 đồng** cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V nhưng phía bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình về tiến độ công trình, không bàn giao căn hộ cho người mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong các Hợp đồng nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Nguyễn Thị L.

Theo các văn bản số 6943/SXD-PTN&TTBĐS ngày 19/5/2017; Văn bản số 10402/SXD-PTN&TTBĐS ngày 13/7/2017; Tiểu mục 1, mục II Văn bản số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018; Văn bản số: 10086/SXD-PTN&TTBĐS ngày

24/8/2018 và văn bản số 9636/SXD-PTN&TTBĐS ngày 02/8/2019 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chưa nhận được Thông báo của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V về việc Thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai, đề nghị xác nhận việc huy động không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Điều 9 của 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. Đồng thời, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V đã thi công hoàn thành phần móng, thi công dở dang phần tầng hầm (chưa đổ bê tông nắp hầm - sàn tầng trệt), tại thời điểm kiểm tra công trình đang ngừng thi công. Hạng mục phần móng chưa được nghiệm thu, chủ đầu tư chưa liên hệ Sở xây dựng để được xem xét đủ điều kiện huy động vốn theo quy định; Chưa hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản mà đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà L nên đã vi phạm các quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 38, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005; điểm e khoản 3 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. Do đó, các Hợp đồng mua bán căn hộ số 43F/2010/HĐMBCH-VHP, đối với căn hộ mã số A2-LB, tầng 14, diện tích 115.25m² và Hợp đồng mua bán căn hộ số 44F/2010/HĐMBCH-VHP, đối với căn hộ mã số A3-LA, tầng 15, diện tích 113.89m² được ký kết ngày 02/02/2013 giữa bà Nguyễn Thị L với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Xét, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V là chủ đầu tư dự án nhưng không tuân thủ các quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng bán căn hộ cho khách hàng nên Công ty hoàn toàn có lỗi trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Căn cứ vào các Phiếu thu số PT02 và PT03 cùng ngày 02/02/2013 của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V, đã có đủ cơ sở để xác định bà L đã đóng cho Công ty tổng số tiền là **4.710.387.138 đồng** nên Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng V phải hoàn trả cho bà L toàn bộ số tiền mà bà L đã đóng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 5 Điều 60 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; Khoản 4 và Khoản 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 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 số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng V có lỗi nên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn với yêu cầu bồi thường thiệt hại phải trả tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9%/năm, tính từ thời điểm thanh toán tiền 02/02/2013 cho đến ngày 02/9/2020 trên tổng số tiền đã thanh toán mua căn hộ là phù hợp quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể như sau, từ ngày 02/02/2013 đến ngày 02/9/2020 là 7 năm 7 tháng tương đương 91 tháng, thì số tiền phải bồi thường là:

$$4.710.387.138 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 91 \text{ tháng} = 3.214.839.221 \text{ đồng}.$$

Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức bồi thường bằng phương thức trả lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9%/năm, tính từ thời điểm thanh toán tiền 02/02/2013 cho đến ngày 02/9/2020 mà không yêu cầu cho khoản thời gian từ sau ngày 02/9/2020 là có lợi cho bị đơn và đây cũng là quyền tự định đoạt của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận

Đối với bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng và cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này xem như bị đơn đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản xác nhận đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, bị đơn có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng số tiền là: **7.925.226.359 đồng.**

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là: 112.000.000 đồng + ((7.925.226.359 đồng – 4.000.000.000 đồng) x 0.1%) = 115.925.226đ (Một trăm mười lăm triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng);

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 180, Điều 207, khoản 2 Điều 227, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng:

- Các Điều 122, Điều 127, Điều 128; Điều 137 và Điều 410 Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11;

- Các Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;

- Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11;

- Các Điều 38, Điều 39 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11;

- Điểm e khoản 3 Điều 9 và khoản 5 Điều 60 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;

- Các khoản 4 và 5 Điều 18 Mục 3 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố:

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký ngày 02/02/2013 giữa bà Nguyễn Thị L với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thương Mại Xây dựng V số 43F/2010/HĐMBCH-VHP, đối với căn hộ mã số A2-LB, tầng 14, diện tích 115.25m², căn hộ này thuộc chung cư cao cấp V, tại địa chỉ 339 đường M, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký ngày 02/02/2013 giữa bà Nguyễn Thị L với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thương Mại Xây dựng V số 44F/2010/HĐMBCH-VHP, đối với căn hộ mã số A3-LA, tầng 15, diện tích 113.89m², căn hộ này thuộc chung cư cao cấp V, tại địa chỉ 339 đường M, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Là vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thương Mại Xây dựng V hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền là **4.710.387.138đ** (Bốn tỉ bảy trăm mười triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn một trăm ba mươi tám đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thương Mại Xây dựng V bồi thường cho bà Nguyễn Thị L số tiền là **3.214.839.221đ** (Ba tỷ hai trăm mười bốn triệu tám trăm ba mươi chín nghìn hai trăm hai mươi một đồng)

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:

2.1. Công ty Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thương Mại Xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **115.925.226đ** (Một trăm mười lăm triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **57.981.000đ** (Năm mươi bảy triệu chín trăm tám mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số **0018728** ngày **07/12/2018** của **Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8**, Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 theo các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.8;
- VKSND Q.8;
- TAND TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lương Duy Minh Chính