

Bản án số: 161/2021/DSST

Ngày: 15-6-2021

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: Ông Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đặng Thị Huê.

2. Bà Đặng Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 6 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Kim Y, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 214 Huỳnh Tấn Phát, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Đức Tr, sinh năm 1981; Địa chỉ: 59/3/14 Đinh Bộ Lĩnh, Phường O, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2020 (Có đơn xin vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại Xây dựng V; Địa chỉ: 312-314 Tùng Thiện Vương, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962. Địa chỉ: 539 Tùng Thiện Vương, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Trương Công Đ, sinh năm 1974; Địa chỉ: 214 Huỳnh Tấn Phát, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Đặng Đức Tr, sinh năm 1981;

Địa chỉ: 59/3/14 Đình Bộ Lĩnh, Phường AA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2020 (Có đơn xin vắng mặt).

- Ông Hoàng Gia Ph, sinh năm 1982; Địa chỉ: 30 Kim Biên, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1989; Địa chỉ: 30 Kim Biên, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2020 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Đức Tr trình bày:

Ngày 13/06/2011 Công ty TNHH Thương mại Xây dựng V có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông Hoàng Gia Ph theo Hợp đồng số: 32J/2011/HĐMBCH-VHP. Căn hộ số B2B – LA tầng 16 Chung cư cao cấp V, số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8. Giá tiền là: 1.812.054.200 (Một tỷ, tám trăm mười hai triệu, không trăm năm mươi bốn ngàn, hai trăm) đồng.

Ông Hoàng Gia Ph đã thanh toán đầy đủ các đợt đúng hạn theo hợp đồng cho Công ty TNHH thương mại - xây dựng V số tiền là: 1.721.451.490 (Một tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi) đồng. Số tiền còn lại phải nộp cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng V là: 90.602.710 (Chín mươi triệu, sáu trăm lẻ hai ngàn, bảy trăm mười) đồng. Các lần thanh toán đều có phiếu thu cụ thể như sau:

Lần 1, phiếu thu số: PT 05 lập ngày 13/06/2011 số tiền thanh toán là: 543.616.260 (Năm trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm mười sáu ngàn hai trăm sáu mươi) đồng.

Lần 2, phiếu thu số: PT 07 lập ngày 13/03/2012 số tiền thanh toán là: 1.177.835.230 (Một tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn hai trăm ba mươi) đồng.

Sau đó vào ngày 25/7/2013, tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Bùi Thị Kim Y đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 021244, quyền số 07 với ông Hoàng Gia Ph và bà Nguyễn Thị M. Trong hợp đồng chứng nhận bà Bùi Thị Kim Y là bên mua hợp pháp đối với hợp đồng mua bán căn hộ số 32J/2011/HĐMBCH-VHP; Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ – VHP, 02/PLHĐ – VHP, 03/PLHĐ – VHP, 04/PLHĐ – VHP ngày 13/06/2011. Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và đúng theo quy định của pháp luật.

Tại điểm c, khoản 2, Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 021244, quy định về quyền lợi và nghĩa vụ của bà Y như sau: “c. Được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo “Hợp đồng mua bán căn hộ” đã ký với công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V và được coi như bên mua kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng “Hợp đồng mua bán căn hộ” này được công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V xác nhận”. Từ căn cứ trên bà Y khẳng định mình là bên mua, người có quyền và lợi ích hợp pháp trong hợp đồng mua bán căn hộ số: 32J/2011/HĐMBCH-VHP; Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ – VHP, 02/PLHĐ – VHP, 03/PLHĐ – VHP, 04/PLHĐ – VHP ngày 13/06/2011.

Căn cứ theo hợp đồng mua bán căn hộ số: 32J/2011/HĐMBCH-VHP. Thì thời hạn bàn giao căn hộ là vào quý I năm 2013 tại Điều 8. Tuy nhiên, từ quý I năm 2013 đến nay bà Y chưa được bàn giao căn hộ như đã ký kết theo hợp đồng và Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V cũng không trả cho bà Y bất kỳ một khoản tiền nào quy định tại Điều 7 của hợp đồng mua bán căn hộ nói trên. Bà Y đã nhiều lần yêu cầu bên Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V bàn giao căn hộ và thực hiện Điều 7 của hợp đồng trên nhưng công ty không thực hiện. Công ty có giấy hẹn trả tiền lại cho bà Y vào ngày 20/7/2014 nhưng đến nay vẫn không thực hiện theo giấy hẹn.

Đến nay bà Y không thể chờ đợi, cũng như không còn tin tưởng vào uy tín của công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V được nữa. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại nghiêm trọng. Nên ngày 6/5/2020 bà Y làm đơn khởi kiện kính yêu cầu quý Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Buộc Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V hoàn trả cho tôi số tiền: 1.721.451.490 (Một tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi) đồng, theo chứng từ của ông Hoàng Gia Ph đã nộp cho công ty.

- Buộc công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V phải thanh toán tiền phạt vi phạm như đã cam kết trong hợp đồng là: 15% trên tổng giá trị đã thanh toán: 1.721.451.490 đồng x 15% = 258.217.723 đồng.

Ngày 12/4/2021 bà Bùi Thị Kim Y có đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Đức Tr nộp đơn xin rút lại phần yêu cầu Buộc công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V phải thanh toán tiền phạt vi phạm như đã cam kết trong hợp đồng là 15% trên tổng giá trị đã thanh toán: $1.721.451.490 \text{ đồng} \times 15\% = 258.217.723 \text{ đồng}$. Ngày 01/6/2021 ông Đặng Đức Tr có đơn yêu cầu tính số tiền lãi do vi phạm hợp đồng là 10%/năm, số tháng vi phạm là từ ngày 30/3/2014 đến ngày 30/5/2021, cụ thể là: $1.721.451.490 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 86 \text{ tháng} = 1.233.706.901 \text{ đồng}$. Tổng cộng số tiền là 2.955.158.391 đồng. Ngày 11/6/2021 bà Bùi Thị Kim Y có đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Đức Tr nộp đơn xin rút lại yêu cầu tính lãi đã nộp theo đơn đề ngày 01/6/2021 do bà Y chưa đóng tiền tạm ứng án phí đối với khoản tiền lãi này. Chỉ yêu cầu Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V phải trả số tiền đã nhận là: 1.721.451.490 (Một tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi) đồng, bà Y không yêu cầu tính lãi suất. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trương Công Đ có đại diện theo ủy quyền ông Đặng Đức Tr trình bày: Ông Đ và bà Y chung sống và đăng ký kết hôn vào ngày 13/11/2014 tại Ủy ban nhân dân Phường 1, Quận 8. Số tiền mà bà Y dùng để giao dịch ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 021244, quyền số 07 với ông Hoàng Gia Ph và bà Nguyễn Thị M. Trong hợp đồng chứng nhận bà Bùi Thị Kim Y là bên mua hợp pháp đối với hợp đồng mua bán căn hộ số 32J/2011/HĐMBCH-VHP; Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ – VHP, 02/PLHĐ – VHP, 03/PLHĐ – VHP, 04/PLHĐ – VHP ngày 13/06/2011 để mua căn hộ của Công ty TNHH Thương mại – xây dựng V là tiền riêng của bà Y. Ông Trương Công Đ không tranh chấp và không có ý kiến gì.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại – xây dựng V đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Gia Ph, bà Nguyễn Thị M vắng mặt nên không thu được lời khai cũng như không hoà giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật không vi phạm Tố tụng. Bị đơn không tuân thủ đúng quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Yêu cầu của bà Bùi Thị Kim Y là có căn cứ pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn khởi kiện của bà Bùi Thị Kim Y, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, trụ sở của bị đơn và bất động sản tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo qui định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn Công ty TNHH thương mại - xây dựng V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Gia Ph, bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công Đ ông Đặng Đức Tr có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng các đương sự.

[3] Căn cứ vào vào Điều 10 của hợp đồng mua bán căn hộ số 32J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 13/06/2011 giữa Công ty TNHH thương mại - xây dựng V và ông Hoàng Gia Ph, bà Nguyễn Thị M quy định:

“ 10.2 Trong trường hợp chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán nhưng Bên mua thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho cá nhân hoặc tổ chức thứ ba thì hai bên phải thực hiện ký biên bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ và thực hiện các bước đúng thủ tục quy định tại Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây Dựng ban hành.

10.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua căn hộ hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này, các phụ lục đính kèm hợp đồng và các quy định trong Bản nội quy quản lý sử dụng Chung cư Cao cấp V đính kèm theo hợp đồng.”.

Theo điểm c, khoản 2, Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 021244 ngày 25/7/2013 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, quy định về quyền lợi và nghĩa vụ của bà Y như sau: *“c. Được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo “Hợp đồng mua bán căn hộ” đã ký với công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V và được coi như bên mua kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng “Hợp đồng mua bán căn hộ” này được công ty TNHH Thương mại và Xây dựng V xác nhận ;”.*

Căn cứ giấy hẹn ngày 30/6/2014 của Công ty TNHH thương mại - xây dựng V đối với bà Bùi Thị Kim Y sinh năm 1980; địa chỉ: 125/227/11 Nguyễn Thị Tần,

Phường 1, Quận 8: “Đền ngày 20/7/2014 công ty chúng tôi sẽ thanh toán lại số tiền theo chứng từ của ông Hoàng Gia Ph sinh năm 1982; địa chỉ: 30 Kim Biên, Phường 13, Quận 5 đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Kim Y theo hợp đồng số 32J/2011 Căn hộ B2B-LA-16”. Phía dưới giấy hẹn có chữ kí ông Nguyễn Văn M chức vụ tổng giám đốc và dấu mộc của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng V.

Từ những căn cứ trên khẳng định rằng bà Bùi Thị Kim Y là bên mua, người có quyền và lợi ích hợp pháp trong hợp đồng mua bán căn hộ số: 32J/2011/HĐMBCH-VHP; Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ – VHP, 02/PLHĐ – VHP, 03/PLHĐ – VHP, 04/PLHĐ – VHP ngày 13/06/2011. Bà Bùi Thị Kim Y có quyền khởi kiện Công ty TNHH thương mại - xây dựng V thanh toán lại số tiền 1.721.451.490 (Một tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi) đồng là có cơ sở.

[4] Công ty TNHH thương mại - xây dựng V được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0304957739. Theo quy định của Điều 3, Điều 4, Điều 12 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ thì Công ty được phát triển dự án nhà ở có mục đích hỗn hợp (nhà ở, trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng) để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường. Công ty TNHH thương mại - xây dựng V là chủ đầu tư dự án chung cư cao tầng tại số 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 37/QĐ-SXD-PTN ngày 16/4/2009, Quyết định số 84/QĐ-SXD-TĐDA ngày 30/6/2010 về việc điều chỉnh quyết định số 37/QĐ-SXD-PTN ngày 16/4/2009 của Sở xây dựng - Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 3527/QĐ-UBND ngày 23/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Công ty TNHH thương mại - xây dựng V được quyền bán căn hộ cho ông Hoàng Gia Ph và bà Nguyễn Thị M như quy định tại các Điều 389, Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 21 Luật nhà ở năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2009). Về hình thức của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, theo quy định tại Điều 63 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 thì việc mua bán không cần phải công chứng chứng thực, mẫu hợp đồng mua bán căn hộ phù hợp với mẫu hợp đồng mua bán căn hộ như phụ lục số 15 kèm theo Thông tư

16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010. Theo quy định tại khoản 1, Điều 39, Luật nhà ở năm 2005; điểm đ, khoản 3, điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở 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 quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Theo công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc kiểm tra, đề xuất xử lý đối với dự án căn hộ cao cấp V tại số 339 Bông Sao - Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Thành Phố Hồ Chí Minh thì Công ty TNHH thương mại - xây dựng V chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn. Theo Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006; điểm đ, khoản 3, điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010, Điều 18 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 quy định việc tổ chức cá nhân, kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng qua sàn giao dịch bất động sản. Hồ sơ khởi kiện không có chứng cứ thể hiện hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty TNHH thương mại - xây dựng V và ông Hoàng Gia Ph được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản. Như vậy, việc bán căn hộ chung cư của Công ty TNHH thương mại - xây dựng V cho ông Ph và bà M chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng mua bán căn hộ số 32J/2011/HĐMBCH-VHP ngày 13/06/2011 và Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ – VHP, 02/PLHĐ – VHP, 03/PLHĐ – VHP, 04/PLHĐ – VHP ngày 13/06/2011 là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường. Công ty TNHH Thương mại – xây dựng V là chủ đầu tư dự án nhưng không tuân thủ các thủ tục theo quy định pháp luật khi ký hợp đồng bán cho khách hàng nên gây thiệt hại cho nguyên đơn vì thế phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên phía nguyên đơn chỉ yêu cầu chấm dứt việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn trả số tiền đã giao, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của

nguyên đơn buộc Công ty V phải hoàn trả cho bà Y số tiền đã nhận là 1.721.451.490 (Một tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi) đồng thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét lời trình bày của ông Trương Công Đ khai ông Đ và bà Y chung sống và đăng ký kết hôn vào ngày 13/11/2014 tại Ủy ban nhân dân Phường 1, Quận 8. Số tiền mà bà Y dùng để giao dịch ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 021244, quyển số 07 với ông Hoàng Gia Ph và bà Nguyễn Thị M. Trong hợp đồng chứng nhận bà Bùi Thị Kim Y là bên mua hợp pháp đối với hợp đồng mua bán căn hộ số 32J/2011/HĐMBCH-VHP; Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ – VHP, 02/PLHĐ – VHP, 03/PLHĐ – VHP, 04/PLHĐ – VHP ngày 13/06/2011 để mua căn hộ của Công ty TNHH Thương mại – xây dựng V là tiền riêng của bà Y. Ông Trương Công Đ không tranh chấp và không có ý kiến gì. Lời trình bày này là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Ngày 01/6/2021 ông Đặng Đức Tr có đơn yêu cầu tính số tiền lãi do vi phạm hợp đồng là 10%/năm, số tháng vi phạm là từ ngày 30/3/2014 đến ngày 30/5/2021, cụ thể là: $1.721.451.490 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 86 \text{ tháng} = 1.233.706.901 \text{ đồng}$. Tổng cộng số tiền là 2.955.158.391 đồng. Ngày 11/6/2021 bà Bùi Thị Kim Y có đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Đức Tr nộp đơn xin rút lại yêu cầu tính lãi đã nộp theo đơn đề ngày 01/6/2021 do bà Y chưa đóng tiền tạm ứng án phí đối với khoản tiền lãi này. Xét thấy, do bà Y chưa đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu tính số tiền lãi do vi phạm hợp đồng là 10%/năm, số tháng vi phạm là từ ngày 30/3/2014 đến ngày 30/5/2021, cụ thể là: $1.721.451.490 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 86 \text{ tháng} = 1.233.706.901 \text{ đồng}$ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH thương mại - xây dựng V phải chịu khoản tiền lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ là 15% trên tổng giá trị đã thanh toán: $1.721.451.490 \text{ đồng} \times 15\% = 258.217.723$ (Hai trăm năm mươi tám triệu hai trăm mười bảy nghìn bảy trăm hai ba) đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án thì yêu cầu của bà Y được chấp nhận nên Công ty TNHH thương mại - xây dựng V phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 389, Điều 402 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 22 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;
- Căn cứ vào Điều 21, Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2009);
- Căn cứ vào Điều 3, Điều 4, Điều 9, Điều 12, Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;
- Căn cứ vào Điều 18 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Vắng mặt đối với Công ty TNHH thương mại - xây dựng V, ông Hoàng Gia Ph, bà Nguyễn Thị M.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim Y.

1.1 Hợp đồng mua bán căn hộ số 32J/2011/HĐMBCH-VHP; Phụ lục hợp đồng số: 01/PLHĐ – VHP, 02/PLHĐ – VHP, 03/PLHĐ – VHP, 04/PLHĐ – VHP ngày 13/06/2011 giữa ông Hoàng Gia Ph, bà Nguyễn Thị M và Công ty TNHH thương mại - xây dựng V là vô hiệu.

1.2 Buộc Công ty TNHH thương mại - xây dựng V hoàn trả cho bà Bùi Thị Kim Y số tiền là 1.721.451.490 (Một tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi) đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về đòi tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ là 258.217.723 (Hai trăm năm mươi tám triệu hai trăm mười bảy nghìn bảy trăm hai ba) đồng.

1.4 Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm là 63.643.545 (Sáu mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm bốn lăm) đồng, Công ty TNHH thương mại - xây dựng V chịu, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2 Bà Bùi Thị Kim Y không phải chịu án phí. Số tiền tạm ứng án phí 35.696.000 (Ba mươi lăm triệu sáu trăm chín sáu nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0043657 ngày 27/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 được hoàn trả cho bà Bùi Thị Kim Y.

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

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), người được thi hành án, 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 năm 2008 (đã 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Quận 8;
- VKSND Quận 8;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Phúc

