TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2021/DS-ST
Ngày: 07-5-2021
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
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Minh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Rỹ.
2. Bà Lại Thị Đắc.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu - Cán bộ 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 Ngô Thị Kim Sinh – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2017/TLST - DS ngày 27 tháng 03 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2021/QĐXXST - DS ngày 15/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2021/QĐST – DS ngày 12/4/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Viết L, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: 013 lô O Cư xá N, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Hữu T, sinh năm: 1974.

(Theo giấy uỷ quyền ngày 20/02/2017).

(Có đơn xin vắng mặt)

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

Trụ sở: số 312-314 T, Phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: 539 T, Phường S, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lại Thị Thu T, sinh năm: 1962.

Có người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Hữu T, sinh năm: 1974.

(Theo giấy uỷ quyền ngày 12/03/2018).

(Có đơn xin vắng mặt)

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 27/02/2017 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đại diện nguyên đơn là ông Đặng Hữu T trình bày: Ngày 20/9/2013 ông Lê Viết L và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại xây dựng V (sau đây viết tắt là Công ty V) do ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật đã ký hợp đồng số 56F/2012/HĐMBCH-VHP về việc mua căn hộ của Công ty V. Đồng thời hai bên cũng có ký Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 20/9/2013, quy định về phương thức thanh toán tiền mua bán căn hộ, được ban hành kèm theo hợp đồng số 56F/2012/HĐMBCH-VHP ngày 20/9/2013. Nội dung điều khoản hợp đồng và phụ lục hợp đồng thể hiện:

- Căn hộ B2C-LA tầng 14, diện tích 82,44 m^2 thuộc dự án Chung cư cao cấp V, địa chỉ: 339 B, Phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời gian bàn giao: Cuối quý I năm 2013 (30/3/2013).

- Tổng giá trị hợp đồng là: 1.958.774.400 đ (một tỷ chín trăm năm mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm đồng).

- Thanh toán chia làm 2 đợt cụ thể:

Đợt 1: Thanh toán 95 % giá trị căn hộ ngay khi ký Hợp đồng (20/9/2013) thành tiền là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng.

Đợt 2: Thanh toán 5% còn lại thành tiền là 97.938.720 (Chín mươi bảy triệu chín trăm ba mươi tám ngàn bảy trăm hai mươi) đồng.

- Khoản 7.2, Điều 7 của Hợp đồng quy định về việc " Chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ của Bên bán" thể hiện:

Đến cuối quý 1 năm 2013 (30/3/2013) là thời gian bên bán phải bàn giao căn hộ cho bên mua. Nếu thời gian bàn giao căn hộ chậm quá 03 tháng (quá ngày 30/6/2013) thì bên bán sẽ chịu phạt lãi suất ngắn hạn (kỳ hạn 06 tháng) của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam trên tổng giá trị mà bên mua đã thanh toán theo hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng việc chậm bàn giao căn hộ không được quá 01 (một) năm kể từ ngày 30/3/2013.

Kể từ ngày 30/3/2014 mà bên bán chưa bàn giao căn hộ cho bên mua, thì bên bán chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán và bên mua có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện bên bán ra Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh xử lý theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

- Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng quy định về việc " Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng" thể hiện : Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau

Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ cho bên bán quy định tại khoản 2.2, 2.3, Điều 2 và khoản 7.1, Điều 7 của hợp đồng này.

Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho bên mua theo quy định thời hạn đã thoả thuận tại khoản 7.2. Điều 7 và khoản 8.1, Điều 8 của hợp đồng này.

Thực hiện hợp đồng, ngày 20/9/2013 ông L đã thanh toán đợt 1 số tiền là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng, theo Phiếu thu số PT03 lập ngày 20/9/2013

Tuy nhiên đến nay, Công ty V vẫn chưa tiến hành bàn giao căn hộ cho ông L. Tại đơn khởi kiện, ông L yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số HĐ: 56F/2012/HĐMBCH-VHP ngày 20/9/2013 giữa ông Lê Viết L với Công ty TNHH thương mại và xây dựng V. Căn cứ vào mục 2, khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng trên. Buộc Công ty V hoàn trả cho ông L số tiền đã nhận là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng, theo phiếu thu PT03 ngày 20/9/2013. Đồng thời phải chịu khoản phạt do vi phạm là 15% trên tổng giá trị đã thanh toán là 1.860.835.680 đ x 15% = 279.125.352 (hai trăm bảy mươi chín triệu một trăm hai mươi lăm ngàn ba trăm năm mươi hai) đồng, tính tròn là 279.000.000 (hai trăm bảy mươi chín triệu) đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2021, ông Lê Viết L có thay đổi yêu cầu do công ty V không có khả năng thực hiện hợp đồng nên buộc công ty V phải hoàn trả cho ông L số tiền đã nhận là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng, theo phiếu thu PT03 ngày 20/9/2013. Do lỗi phát sinh từ bị đơn nên buộc Công ty V phải chịu khoản phạt với lãi suất 9%/ năm trên số tiền đã nhận là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng, thời gian tính lãi là từ ngày 21/9/2013 đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 29/01/2021 ông Đặng Hữu T là đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày ông L thay đổi yêu cầu đối với phần tiền lãi chỉ tính lãi phạt đến ngày 21/01/2021 thì ngưng không tính nữa. Số tiền tạm tính đến ngày 21/1/2021 là 7 năm 4 tháng x 9%/ năm x 1.860.835.680 đ= 1.228.151.545 (một tỷ hai trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi mốt ngàn năm trăm bốn mươi lăm) đồng.

Đối với bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng V có đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn M đã được Tòa án triệu tập và tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên do bị đơn công ty V vắng mặt nên Tòa án không thể thu được lời khai, tài liệu, chứng cứ và cũng không thể tiến hành hòa giải, đối chất được.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị Thu T, có người đại diện theo uỷ quyền là ông Đặng Hữu T tại các biên bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được trình bày: Thống nhất ý kiến với nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát quận 8 bà Ngô Thị Kim Sinh trình bày: Thẩm phán đảm bảo đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng trong quá trình xét xử vụ án. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP ngày 20/9/2013 giữa ông Lê Viết L với công ty V do vi phạm quy định các quy định khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; khoản 1 Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, thuộc trường hợp vô hiệu do vi phạm vào điều cấm và giải quyết hậu quả do vô hiệu của hợp đồng trên.

XÉT THẤY:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên Tòa, kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của ông Lê Viết L thì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ; do căn hộ tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui định của các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét về thủ tục tố tụng:

Xét bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng V có ông Nguyễn Văn M là đại diện theo pháp luật, Tòa án đã triệu tập nhiều lần để lấy lời khai và hòa giải nhưng phía công ty V đều vắng mặt. Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định tại các Điều 171, 172, 173, 174, 177, 179 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng công ty V đều vắng mặt tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử xét thấy cần áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

Ngày 19/3/2021 ông Đặng Hữu T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Viết L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị Thu T có Đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Lê Viết L với công ty V. Do ông T bận đi công tác tỉnh nên không thể đến tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy cần áp dụng khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt đối với đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Do đó Hội đồng xét xử áp dụng thủ tục xét xử vắng mặt tất cả nhưng người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn công ty V đến Tòa án để cung cấp lời khai, chứng cứ nhưng bị đơn vẫn cố tình vắng mặt nên đương sự này phải chịu mọi hậu quả pháp lý bất lợi (nếu có) do việc vắng mặt và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Theo các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập và lời khai của đại diện nguyên đơn tại các biên bản tự khai ngày 17/4/2017 và 7/6/2018; Biên bản hoà giải và biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 17/8/2017 và ngày 8/12/2017; các biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 29/01/2021; Hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 20/9/2013; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 20/9/2013, quy định về phương thức thanh toán tiền mua bán căn hộ; Phiếu thu số PT03 ngày 20/9/2013; Thông báo số 56F/VHP/TB ngày 20/9/2013 thể hiện:

Xét Hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 20/9/2013 (gọi tắt là hợp đồng) giữa bên bán căn hộ là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng V với bên mua căn hộ là ông Lê Viết L để mua căn hộ số B2C-LA , tầng 14, diện tích 82,44 m^2 thuộc dự án chung cư cao cấp V, địa chỉ: 339 B, Phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 20/9/2013, quy định về phương thức thanh toán tiền mua bán căn hộ cũng quy định cụ thể về phương thức thanh toán chia làm 2 đợt cụ thể:

Đợt 1: Thanh toán 95 % giá trị căn hộ ngay khi ký Hợp đồng (20/9/2013) thành tiền là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng.

Đợt 2: Thanh toán 5% còn lại thành tiền là 97.938.720 (Chín mươi bảy triệu chín trăm ba mươi tám bảy trăm hai mươi) đồng.

Tại phiếu thu số PT03 ngày 20/9/2013 của Công ty V phát hành xác nhận số tiền mà ông L đã nộp là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng cho Công ty V để thanh toán đợt 1 như hai bên đã thỏa thuận. Do đó có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng và giao nhận tiền của các đương sự là có thật. Và đến nay công ty V vẫn chưa bàn giao căn hộ cho nguyên đơn.

Xét về hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 20/9/2013.

Căn cứ công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho Ủy ban nhân dân 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 B – T, Phường B, Quận Y, thể hiện đến ngày 19/3/2014 công ty V mới được Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra và chấp nhận đã thi công hoàn thành phần móng của công trình. Do đó có căn cứ xác định công ty V khi ký hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 20/9/2013 với ông Lê Viết L đã chưa thi công hoàn thành phần móng của công trình dự án căn hộ cao cấp V tại số 339 B – T, phường B, quận Y. Việc này là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005 :"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" . Và điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh được quy định tại khoản 1 Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014: " Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó". Đồng thời, khoản 1 Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định các hành vi bị cấm: "Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này". Do đó có căn cứ xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 20/9/2013 giữa công ty V với ông Lê Viết L vô hiệu do vi phạm vào điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 122, Điều 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại khoản 2 Điều 137: "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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của nguyên đơn là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám

trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét về lỗi:

Công ty V bản thân là công ty kinh doanh bất động sản với sản phẩm mua bán là căn hộ chung cư cao cấp thì phải tuân thủ các quy định của các Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2005 và các văn bản hướng dẫn có liên quan nhưng lại ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông Lê Viết L khi chưa thi công hoàn thành phần móng của tòa nhà và cũng chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng thi công của Sở xây dựng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; khoản 1 Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, đây là lỗi cố ý của bị đơn.

Xét hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 20/9/2013 giữa công ty V với ông Lê Viết L vô hiệu là do lỗi hoàn toàn của bị đơn. Do đó, bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Ông Lê Viết L đã thanh toán đợt 1 vào ngày 20/9/2013 theo phiếu thu PT 03 ngày 20/9/2013 số tiền là: 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng.

Số tiền thiệt hại là tiền lãi phát sinh từ số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn nhân với lãi suất và thời gian từ lúc bị đơn nhận tiền đến khi thanh toán hết số tiền trên. Căn cứ theo khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 lãi suất được xác định là lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước là 9%/ năm. Căn cứ vào Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 29/01/2021 phía nguyên đơn xác định yêu cầu đối với phần tiền lãi chỉ tính tiền lãi đến ngày 21/01/2021 thì ngưng không tính nữa. Căn cứ Phiếu thu số PT03 ngày 20/9/2013 thì từ ngày 20/9/2013 đến ngày 21/01/2021 là 7 năm 4 tháng. Xét yêu cầu này có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Số tiền thiệt hại cụ thể là :

1.860.835.680 đ x 7 năm 4 tháng x 9%/ năm= 1.228.151.545 (một tỷ hai trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi mốt ngàn năm trăm bốn mươi lăm) đồng.

Hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 20/9/2013 giữa công ty V với ông Lê Viết L vô hiệu là do lỗi hoàn toàn của bị đơn nên công ty V phải bồi thường toàn bộ số tiền thiệt hại phát sinh do hợp đồng vô hiệu cho nguyên đơn là 1.228.151.545 (một tỷ hai trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi mốt ngàn năm trăm bốn mươi lăm) đồng.

Như vậy số tiền công ty V phải thanh toán cho ông Lê Viết L là: 1.860.835.680 đ + 1.228.151.545 = 3.088.987.225 (ba tỷ không trăm tám mươi tám triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm hai mươi lăm) đồng

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Luật phí, lệ phí năm 2015 và nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Công ty V phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Viết L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 122, 127, 128, 137, 410, khoản 2 Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 468, Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 8, khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014

- Điều 38, khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005

- Các điều 26, 35, 36, 39, 147, 227, 228, 238, 266, 269, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Luật thi hành án dân sự;

- Luật phí, lệ phí ;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

- Điểm đ khoản 3, Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ- CP ngày 23/6/2010.

- Thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01/9/2010

1. Tuyên xử vắng mặt đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng V.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 56F/2012/HĐMBCH-VHP lập ngày 20/9/2013 giữa bên bán căn hộ là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng V với bên mua căn hộ là ông Lê Viết L để mua căn hộ số B2C-LA, tầng 14, diện tích 82,44 m^2 thuộc dự án chung cư cao cấp V, địa chỉ: 339 B, Phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Viết L. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng V hoàn trả lại cho ông Lê Viết L số tiền đã nhận là 1.860.835.680 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi) đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh là 1.228.151.545 (một tỷ hai trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi mốt ngàn năm trăm bốn mươi lăm) đồng. Tổng cộng là 3.088.987.225 (ba tỷ không trăm tám mươi tám triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm hai mươi lăm) đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 93.779.745 (chín mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn bảy trăm bốn mươi lăm) đồng. Nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Lê Viết L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.398.356 (ba mươi bảy triệu ba trăm chín mươi tám ngàn ba trăm năm mươi sáu) đồng theo biên lai thu tiền số 0027001 ngày 22/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

4. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ 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 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.

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

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

TRẦN THỊ THÚY MINH

4. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ 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 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.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN -CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thúy Minh