

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 423/2018/DS-ST

Ngày: 18-9-2018

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 THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Phụng
2. Bà Đặng Thị Thanh Tâm

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngự - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bá Thu Thư- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2015/TLST-DS ngày 15/5/2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 270/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2018/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2018, giữa:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Lan A, sinh năm 1976

Địa chỉ: 245/1A khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô N, sinh năm 1967 (có mặt); Địa chỉ: 14/9 đường X, phường Y, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo văn bản ủy quyền công chứng số: 22186; Quyền số 08TP/CC/SCC/HĐGD ký ngày 06/4/2015 tại Văn phòng công chứng AT).

Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G

Trụ sở: 68 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: số 1, khu phố 3, đường X, Phường B, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ văn phòng đại diện: 112 Đ, Phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Hoàn M, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: 161 đường X, Phường Y, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN

Trụ sở: Tháp B, 35 H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Hoàng O (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền số 260/BIDV.TRS-QLRR ngày 18/9/2018 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN-Chi nhánh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Ngô N trình bày: Ngày 27/4/2012 bà Ngô Thị Lan A có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú số 094/2012/HĐMB-GP với Công ty trách nhiệm hữu hạn địa ốc G (sau đây gọi tắt là Công ty G). Nội dung hợp đồng: Công ty G ký hợp đồng bán cho bà Ngô Thị Lan A một căn hộ số A10-10 có diện tích sàn 78 m², tầng 10, thuộc khu căn hộ G, tọa lạc tại địa chỉ 68 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, đơn giá căn hộ là 11.258.400 đồng/m², tổng giá trị căn hộ là 878.155.200 đồng, bên mua thanh toán trước cho Công ty G số tiền 834.247.440 đồng, số tiền còn lại 43.907.760 đồng (tương ứng với 5% giá trị hợp đồng) sẽ được bên mua thanh toán khi nhận được giấy biên nhận lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền. Bà A đã nộp cho công ty G số tiền: 834.247.440 đồng.

Theo Điều 8 của Hợp đồng, Công ty G có nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà A trong quý 3 năm 2012, nếu trễ thì được gia hạn đến quý 4 năm 2012. Tuy nhiên, từ ngày ký hợp đồng cho đến nay Công ty G vẫn không bàn giao căn hộ cho bà A dù đã được nhắc nhở. Công ty G đã vi phạm cam kết tại Điều 8 Hợp đồng.

Vì vậy bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty G tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư G số: 094/2012/HĐMB-GP ngày 27/4/2012 và bàn giao căn hộ số A10-10 có diện tích sàn 78 m², tầng 10, thuộc khu căn hộ G tọa lạc tại địa chỉ 68 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/4/2018 nguyên đơn bà Ngô Thị Lan A đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư G số: 094/2012/HĐMB-GP ngày 27/4/2012 và buộc Công ty G phải trả lại cho bà A số tiền 834.247.440 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với tỉ lệ 30% trên tổng giá trị hợp đồng theo điểm 12.5.1, khoản 12.5, Điều 12 Hợp đồng là: 878.155.200 đồng x 30% = 263.446.560 đồng, vậy số tiền yêu cầu là: 834.247.440 đồng + 263.446.560 đồng = 1.097.694.000 đồng.

* Đối với bị đơn công ty G: Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Đoàn Thị Hoàn M đến Tòa án làm việc về nội dung vụ kiện nhưng phía bị đơn không đến, không hợp tác với Tòa án, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa, không có ý kiến trình bày tại Tòa. Tòa án đã tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật và đưa vụ án ra xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN: Theo báo cáo sáp nhập thương mại cổ phần phát triển nhà đồng bằng sông CL vào Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN, việc sáp nhập được thực hiện theo Quyết định số 589/QĐ-NHNN ngày 25/4/2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, có hiệu lực từ ngày 05/5/2015.

Trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tòa án đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Còn việc thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và diễn biến tại phiên Tòa, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng qui trình thủ tục theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Căn cứ vào các lời khai của đương sự, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể hợp đồng mua bán căn hộ. Căn cứ nội dung công văn số 5393/PĐKKD –KT ngày 07 tháng 7 năm 2017 về việc cung cấp thông tin doanh nghiệp của Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305065724 đăng ký lần đầu ngày 20/6/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 07/3//2012 thể hiện Công ty G có trụ sở chính tại 68 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay chưa đăng ký giải thể. Vì vậy, căn cứ tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

[2]. Về sự có mặt của đương sự:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà bị đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về nội dung: Xét yêu cầu của đương sự

- Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư G số: 094/2012/HĐMB-GP ngày 27/4/2012 và buộc Công ty G phải trả lại cho bà A số tiền 834.247.440 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với tỉ lệ 30% trên tổng giá trị hợp đồng là: $878.155.200 \text{ đồng} \times 30\% = 263.446.560 \text{ đồng}$, vậy số tiền yêu cầu là: $834.247.440 \text{ đồng} + 263.446.560 \text{ đồng} = 1.097.694.000 \text{ đồng}$.

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu, lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định bà Ngô Thị Lan A và Công ty G có ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư G số 094/2012/HĐMB-GP ngày 27/4/2012 với đối tượng hợp đồng là căn hộ A10-10 tại địa chỉ 68 đường X, phường L, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư G số 094/2012/HĐMB-GP ngày 27/4/2012 mà các bên ký kết về hình thức và nội dung đảm bảo đúng quy định tại các Điều 388, Điều 401, Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005 nên phát sinh hiệu lực thi hành giữa các bên.

Theo phiếu thu ngày 27/4/2012 do nguyên đơn cung cấp có căn cứ xác định Công ty Gia Phú đã nhận đợt 1 của khách hàng Ngô Thị Lan A và bà A đã thực hiện đúng

tiền độ thanh toán mà các bên thỏa thuận tại điểm 2.5 Điều 2 của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư G số 094/2012/HĐMB-GP ngày 27/4/2012; cụ thể bà A đã thanh toán 01 đợt với số tiền là 834.247.440 đồng cho bị đơn, số tiền còn lại 43.907.760 đồng (tương ứng với 5% giá trị hợp đồng) sẽ được bên mua thanh toán khi nhận được giấy biên nhận lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền.

Đến nay, việc xây dựng của phía Công ty G vẫn chưa hoàn tất và đã bị ngưng trệ, vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng và cho đến nay vẫn chưa thanh toán số tiền 834.247.440 đồng đã thu của nguyên đơn.

Theo công văn số 7203/SXD-PTN & TTBĐS ngày 24/5/2017 của Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh: Sở xây dựng nhận được văn bản số 244/TAQTĐ ngày 18/4/2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc cung cấp thông tin liên quan đến dự án đầu tư xây dựng Chung cư G tại số 68-72 68 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh do công ty G làm chủ đầu tư, Sở xây dựng có ý kiến như sau:

“Về giấy phép của dự án: Dự án đã được Sở xây dựng thành phố phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 18/QĐ-SXD-PTN ngày 31/01/2008 (dự án phê duyệt theo quy định tại Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ, chủ đầu tư không phải xin phép xây dựng đối với công trình trong dự án đã được phê duyệt tại Quyết định này (quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ);

Về chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH G là chủ đầu tư dự án Chung cư G tại số 68-72 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức theo Quyết định số 18/QĐ-SXD-PTN ngày 31/01/2008 của Sở xây dựng;

Về tiến độ thi công: Dự án đã được thi công xong phần thô cuối năm 2014 (mặt tiền sơn nước hoàn thiện), hiện nay công trình đang ngưng thi công xây dựng.

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn hộ cho bà A thuộc thẩm quyền của Sở tài nguyên và môi trường...”

Theo công văn số 9635/VPĐK-ĐK ngày 28/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh trả lời về việc: Căn hộ A10-10 Chung cư G tại số 68-72 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức do Công ty TNHH G là chủ đầu tư có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất hay không thì: Qua kiểm tra cơ sở dữ liệu đăng ký giao dịch bảo đảm và đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận cho người mua căn hộ chung cư và hồ sơ lưu hiện có, Văn phòng đăng ký thành phố có ý kiến như sau:

“- Địa chỉ số 68 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 79/2007/GCN-QSDNỞ & QSDĐO do Sở xây dựng cấp ngày 01/10/2007 cho Công ty TNHH Địa ốc G, đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố (nay là Văn phòng đăng ký thành phố) ngày 09/9/2010 và ngày 19/5/2011 giữa bên thế chấp là Công ty TNHH Địa ốc G, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông CL-Chi nhánh GD, hiện chưa xóa đăng ký thế chấp.

- Địa chỉ số 72 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00002 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 24/5/2005, đăng ký chuyển nhượng cho Công ty TNHH Địa ốc G ngày 03/10/2007 tại Trung tâm Thông tin Tài nguyên Môi trường và Đăng ký Nhà đất (nay là Văn phòng đăng ký thành phố) theo hợp đồng số 30254 ngày 15 và ngày 18/9/2010; đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố (nay là Văn phòng đăng ký thành phố) ngày 09/9/2010 và ngày 19/5/2011 giữa bên thế chấp là Công ty TNHH Địa ốc G, bên nhận thế chấp là Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông CL-Chi nhánh GD, hiện chưa xóa đăng ký thế chấp.

- Địa chỉ số 68 và 72 đường X, khu phố 1, phường L, quận Thủ Đức hiện đang được Văn phòng đăng ký thành phố ngăn chặn giao dịch theo Quyết định số 46/QĐ-CCTHADS ngày 17/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; Công văn số 2668/CV-CCTHA ngày 01/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức về việc ngăn chặn giao dịch tài sản và Quyết định số 02/QĐBĐTHA-TPLQTĐ ngày 12/01/2015 của Văn phòng thừa phát lại quận Thủ Đức về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Như vậy, hiện nay dự án này của Công ty TNHH Địa ốc G còn đang thế chấp tại Ngân hàng và đang được Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức thụ lý xử lý theo các bản án của Tòa.

Căn cứ điều 9 Luật Nhà ở năm 2014 (gọi tắt là Luật Nhà ở) thì nhà ở được cấp giấy chứng nhận khi là nhà ở có sẵn, tại khoản 18 điều 3 Luật Nhà ở thì nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng. Theo công văn số 7203/SXD-PTN&TTBĐS ngày 24/5/2017 của Sở xây dựng thì công trình dự án đã xây xong phần thô và hiện nay đang ngưng thi công, do đó không có cơ sở xác định công trình đã được nghiệm thu đủ điều kiện để đưa vào sử dụng hay không? Đồng thời hiện nay Văn phòng đăng ký thành phố chưa nhận được văn bản đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án nêu trên do Công ty TNHH Địa ốc G là chủ đầu tư theo điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Để có thể được xem xét cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở thuộc dự án nêu trên thì dự án phải thỏa các điều kiện theo quy định pháp luật như trình bày ở trên.”

Theo điểm 8.1 Điều 8 của hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã thỏa thuận ký kết thì bị đơn có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn vào thời gian quý 3 năm 2012 và được gia hạn đến quý 4 năm 2012. Như vậy thời gian bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 31/12/2012, cho đến nay thời gian gia hạn đã hết nhưng phía bị đơn vẫn chưa bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Do vậy, việc nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho đợt tiếp theo là xuất phát từ lỗi của phía bị đơn. Đến nay việc xây dựng của phía công ty G vẫn chưa hoàn tất và đã bị ngưng trệ, dẫn đến trễ hạn thời hạn thực hiện hợp đồng làm ảnh hưởng đến việc ổn định sinh sống của gia đình bà A, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Căn cứ Điều 417 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định: *“Trong hợp đồng song vụ, khi một bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do lỗi của bên kia thì có quyền*

yêu cầu bên kia vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Căn cứ điểm 12.5.1, khoản 12.5, Điều 12 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Gia Phú số 094/2012/HĐMB-GP ngày 27/4/2012 quy định việc xử lý đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định: Trong trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định tại Điều này thì Bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã nộp (không tính lãi). Đồng thời phải chịu phạt thêm 30% trên tổng giá trị hợp đồng cho Bên B.

Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và buộc Công ty G phải trả lại cho bà A số tiền 834.247.440 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với tỉ lệ 30% trên tổng giá trị hợp đồng theo điểm 12.5.1, khoản 12.5, Điều 12 Hợp đồng là: $878.155.200 \text{ đồng} \times 30\% = 263.446.560 \text{ đồng}$, tổng cộng $834.247.440 \text{ đồng} + 263.446.560 \text{ đồng} = 1.097.694.000 \text{ đồng}$ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư G số: 094/2012/HĐMB-GP ngày 27/4/2012 và buộc Công ty G phải trả cho bà Ngô Thị Lan A số tiền 1.097.694.000 đồng.

Đối với ông Lê Văn H là chồng của bà A thừa nhận tiền để mua căn hộ là tiền riêng của bà A không liên quan đến ông nên Hội đồng xét xử không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN có ý kiến trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy trong vụ án này Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN không có yêu cầu độc lập nên không xét.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn Công ty G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 290, Điều 388, Điều 401, Điều 402, Điều 417, Điều 425, Điều 426, Điều 450, Điều 451, Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009;

Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư G số 094/2012/HĐMB –GP ký ngày 27/4/2012 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G và bà Ngô Thị Lan A. Buộc

Công ty trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G trả cho bà A số tiền 1.097.694.000 đồng (một tỷ chín mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn đồng).

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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn Địa ốc G phải chịu án phí sơ thẩm là 44.930.820 đồng (Bốn mươi bốn triệu chín trăm ba mươi ngàn tám trăm hai mươi đồng).

- Bà Ngô Thị Lan A được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.172.328 đồng (Mười chín triệu một trăm bảy mươi hai ngàn ba trăm hai mươi tám đồng) theo biên lai thu số AE/2011/07184 ngày 14/5/2015 và 3.293.082 đồng (ba triệu hai trăm chín mươi ba ngàn lẻ tám mươi hai đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0038758 ngày 09/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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;
- VKSNĐ quận Thủ Đức;
- THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy

