

Bản án số: **413/2022/DS-ST**

Ngày: 15 - 9 - 2022

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 Nguyễn Thị Thùy Dung

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Ngọc Hà

2. Bà Thái Thục Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Cẩm Nhung – 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 Ngô Thị Kim Sinh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022 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 13/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 và thụ lý bổ sung ngày 26 tháng 5 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 207/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Đức H**, sinh năm 1958

Địa chỉ thường trú: Số 51 đường N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Số 127/43 đường Đ, Phường K, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Đinh Thế P**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 47/9 đường T, Phường C, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền số công chứng 011272 ngày 10/12/2021).

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP

Địa chỉ trụ sở chính: Số 312-314 đường T, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn M**; sinh năm 1962; Chức danh: Giám đốc; Địa chỉ: Số 539 đường T, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật của bị đơn.*

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

Bà **Ngô Thị Minh C**; sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 140 đường K, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*(các đương sự vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2021 và đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) đề ngày 26/5/2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nguyên đơn ông Nguyễn Đức H có ông Đinh Thế P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 14/9/2013 tại Văn phòng Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP, ông Nguyễn Đức H có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 14/9/2013 với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP để mua căn hộ B2C-LA, tầng 13, diện tích căn hộ 82.44m<sup>2</sup> thuộc dự án Chung cư Cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại địa chỉ số 339 đường B, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.940.184.180 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng ông H đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP theo thỏa thuận (bao gồm cả VAT) là 1.843.174.971 đồng (một tỷ, tám trăm bốn mươi ba triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, chín trăm bảy mươi một đồng) theo Phiếu thu số: PT 02 ngày 14/9/2013.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng nêu trên, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải bàn giao căn hộ cho ông H vào quý I năm 2013 (tức là ngày 30/3/2013). Kể từ ngày 30/3/2014 mà Công ty vẫn chưa bàn giao căn hộ thì Công ty chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán.

Tuy nhiên, đã quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP vẫn không bàn giao căn hộ đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Vì vậy, ông Nguyễn Đức H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP thực hiện nghĩa vụ giao căn hộ số B2C-LA, tầng 13, diện tích 82.44 m<sup>2</sup> theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 14/9/2013 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ số 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 vô hiệu do lỗi của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP, ông H yêu cầu Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP trả lại số tiền đã nhận là 1.843.174.971 đồng và bồi thường thiệt hại theo lãi suất 10%/năm đối với số tiền đã thanh toán, tạm tính từ ngày 15/9/2013 đến ngày 15/5/2022 là 1.598.032.700 đồng. Tổng vốn và lãi tạm tính đến ngày 15/5/2022 là 3.441.207.671 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc Công ty TNHH Thương mại -

Xây dựng VHP phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng là 276.467.245 đồng, tương ứng với 15% số tiền đã thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Tuyên Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP đã sử dụng trái phép tài sản là tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp cho ngân sách Nhà nước mà Công ty đã thu của ông H theo phiếu thu số PT02 ngày 14/9/2013 của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP.

Ông Nguyễn Đức H cũng xác định số tiền mà ông sử dụng để mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của một mình ông, không liên quan đến người khác. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án không triệu tập thêm người tham gia tố tụng nào khác.

*Theo bản tự khai đề ngày 02/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Minh C trình bày:* Bà là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Đức H theo Giấy chứng nhận kết hôn số 162, quyển số 01 do Ủy ban nhân dân phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2004. Bà xác định số tiền mà ông H dùng để mua căn hộ B2C-LA, tầng 13, diện tích 82.44 m<sup>2</sup> của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 14/9/2013 là tài sản riêng của ông H, không liên quan đến bà C nên bà không có ý kiến cũng như yêu cầu gì đối với vụ án.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP và người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Văn M đã được Tòa án triệu tập và đã được thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về thời gian tham gia phiên họp và phiên hòa giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thu thập được lời khai, không tiến hành hòa giải được.

*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử; Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật; Bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 14/9/2013 là vô hiệu; Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP thanh toán cho ông Nguyễn Đức H tổng số tiền là 3.336.146.697 đồng (ba tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi sáu ngàn, sáu trăm chín mươi bảy đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng là 276.467.245 đồng, tương ứng với 15% số tiền đã thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Tuyên Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP đã sử dụng trái phép tài sản là tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp cho ngân sách Nhà nước

mà Công ty đã thu của ông H theo phiếu thu số PT02 ngày 14/9/2013 của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1]. Về tố tụng:**

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP và người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Văn M đã được Tòa án đã tổng đạt và 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; tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Do nguyên đơn không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng nào khác nên Tòa án không xác định thêm người tham gia tố tụng.

#### **[2]. Về quan hệ pháp luật 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 và bất động sản ở 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.

#### **[3]. Về các yêu cầu của đương sự:**

[3.1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cùng lời khai của nguyên đơn cung cấp, đã có đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Đức H có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 14/9/2013 với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP để mua căn hộ B2C-LA, tầng 13, diện tích căn hộ 82.44m<sup>2</sup> thuộc dự án Chung cư Cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại địa chỉ số 339 đường B, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm Thuế giá trị gia tăng (VAT) 10% là 1.940.184.180 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng ông H đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP theo thỏa thuận (bao gồm cả VAT) là 1.843.174.971 đồng (một tỷ, tám trăm bốn mươi ba triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, chín trăm bảy mươi một đồng) theo Phiếu thu số: PT 02 ngày 14/9/2013.

Theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng nêu trên, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải bàn giao căn hộ cho ông H vào quý I năm 2013 (tức là ngày 30/3/2013). Kể từ ngày 30/3/2014 mà Công ty vẫn chưa bàn giao căn hộ thì Công ty chịu phạt 15% trên tổng giá trị đã thanh toán.

Như vậy, mặc dù nguyên đơn đã thanh toán số tiền 1.843.174.971 đồng (một tỷ, tám trăm bốn mươi ba triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, chín trăm bảy mươi một đồng) cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP nhưng phía bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình về tiến độ công trình, không bàn giao căn

hộ cho ông H theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Nguyễn Đức H.

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 VHP 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 VHP 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 cho ông H 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, Hợp đồng mua bán căn hộ số 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 14/9/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Đức H và Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Xét, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP 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 Phiếu thu số: PT 02 ngày 14/9/2013 của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP, đã có đủ cơ sở để xác định ông H đã đóng cho Công ty tổng số tiền là 1.843.174.971 đồng nên Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải hoàn trả cho ông H toàn bộ số tiền mà ông H đã đóng là 1.843.174.971 đồng (một tỷ, tám trăm bốn mươi ba triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, chín trăm bảy mươi một đồng) và phải bồi thường thiệt hại theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là 9%/năm trên số tiền 1.843.174.971 đồng tính từ ngày 15/9/2013 cho đến ngày Tòa án xét xử (ngày 15/9/2022) nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại (với lãi suất 10%/năm) 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.

Cụ thể số tiền bồi thường thiệt hại mà Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức H từ ngày 15/9/2013 đến ngày

xét xử (ngày 15/9/2022) là: 1.843.174.971 đồng x 9%/năm x 09 năm = 1.492.971.726 đồng.

Tổng tiền vốn và bồi thường thiệt hại là: 1.843.174.971 đồng + 1.492.971.726 đồng = 3.336.146.697 đồng (ba tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi sáu ngàn, sáu trăm chín mươi bảy đồng).

Căn cứ vào Giấy chứng nhận kết hôn số 162, quyền số 01 do Ủy ban nhân dân phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2004 xác định ông Nguyễn Đức H có vợ là bà Ngô Thị Minh C. Tuy nhiên, tại bản tự khai đề ngày 02/6/2022 bà C xác định số tiền mà ông H dùng để mua căn hộ B2C-LA, tầng 13, diện tích 82.44 m<sup>2</sup> của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 14/9/2013 là tài sản riêng của ông H, không liên quan đến bà C nên bà không có ý kiến cũng như yêu cầu gì đối với vụ án, lời trình bày của bà C là phù hợp với lời trình bày của ông H. Do đó, Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông H tổng số tiền vốn và bồi thường thiệt hại là 3.336.146.697 đồng (ba tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi sáu ngàn, sáu trăm chín mươi bảy đồng), thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.2]. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng là 276.467.245 đồng, tương ứng với 15% số tiền đã thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Tuyên Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP đã sử dụng trái phép tài sản là tiền thuê giá trị gia tăng phải nộp cho ngân sách Nhà nước mà Công ty đã thu của ông H theo phiếu thu số PT02 ngày 14/9/2013 của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP. Xét thấy, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[4]. Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Luật phí và lệ phí; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 128; Điều 137, Điều 299 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

Căn cứ vào các Điều 38, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào Luật phí và lệ phí;

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

Căn cứ vào 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;

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

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 180, Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Đức H.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 63C/2012/HĐMBCH-VHP ngày 14/9/2013 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 14/9/2013 được ký kết giữa bên bán căn hộ là Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP và bên mua căn hộ là ông Nguyễn Đức H để mua bán căn hộ B2C-LA, tầng 13, diện tích 82.44 m<sup>2</sup> thuộc dự án Chung cư Cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại địa chỉ số 339 đường B, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP thanh toán cho ông Nguyễn Đức H tổng số tiền là 3.336.146.697 đồng (ba tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi sáu ngàn, sáu trăm chín mươi bảy đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng là

276.467.245 đồng, tương ứng với 15% số tiền đã thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Tuyên Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP đã sử dụng trái phép tài sản là tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp cho ngân sách Nhà nước mà Công ty đã thu của ông H theo phiếu thu số PT02 ngày 14/9/2013 của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng VHP phải chịu là 98.722.933 đồng (chín mươi tám triệu, bảy trăm hai mươi hai ngàn, chín trăm ba mươi ba đồng).

Ông Nguyễn Đức H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Thông báo về việc miễn nộp tạm ứng án phí số 349/TB-TA ngày 22/12/2021 và Thông báo về việc miễn nộp tạm ứng án phí số 13/TB-TA ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. 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, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ 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 năm 2008 (đã 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 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)./.

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Thị Thùy Dung**