

Bản án số: 370/2020/DS-ST  
Ngày 28-9-2020  
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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Mỹ Tiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Thái Thục Hiền.
2. Bà Nguyễn Thanh Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Dung – Thư ký Tòa án, 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.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2020 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: 130/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 139/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* 1/ Ông Nguyễn Điền Dân, sinh năm 1965

2/ Bà Phan Thanh Tuyền, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: 48 Phan Văn Túy, khóm Tân Đông B, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Lý, sinh năm 1960 (Theo Hợp đồng ủy quyền số chứng thực 233 quyền số 01/2020-SCT/HĐ, GD ngày 11/5/2020 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp)

Địa chỉ: 735 Phạm Thế Hiển, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

*Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại- Xây dựng Vạn Hưng Phát

Trụ sở: 312-314 Tunnel Thiện Vương, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1962- Chức danh: Giám đốc; Địa chỉ: 539 Tùng Thiện Vương, Phường 12, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 12 tháng 5 năm 2020 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Điền Dân và bà Phan Thanh Tuyền có bà Phạm Thị Lý làm đại diện trình bày:

Ngày 11/11/2010, ông Nguyễn Điền Dân ký hợp đồng góp vốn số 48A/2010/HĐGV – VHP ngày 11/11/2010 và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03/PLHĐ-VHP và số 04/PLHĐ-VHP ký ngày 11/11/2010 kèm theo với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát. Đến ngày 08/12/2010 ông Nguyễn Điền Dân đã đóng cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát số tiền 500.000.000 đồng theo phiếu thu số: PT03 ngày 08/12/2010.

Ngày 09/7/2011, Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát thu hồi hợp đồng góp vốn số 48A/2010/HĐGV – VHP ký ngày 11/11/2010 và yêu cầu ông Nguyễn Điền Dân ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 48A/2011/HĐMBCH – VHP ngày 09/7/2011 để thay thế hợp đồng góp vốn nhưng các phụ lục hợp đồng vẫn còn hiệu lực. Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 48A/2011/HĐMBCH – VHP ký ngày 09/7/2011 giữa ông Nguyễn Điền Dân với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát thuộc dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Hợp đồng số 48A/2011/HĐMBCH-VHP; Loại căn hộ: B3-LB, tầng 12; Diện tích căn hộ: 83,09 m<sup>2</sup>; Năm xây dựng hoàn thành 2013; Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.718.301.200 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Nguyễn Điền Dân đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát số tiền là 200.000.000 đồng theo Phiếu thu số: PT02 ngày 09/7/2011. Như vậy, tổng số tiền mà ông Nguyễn Điền Dân đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát là 700.000.000 đồng theo các Phiếu thu số: PT03 ngày 08/12/2010 và Phiếu thu số: PT02 ngày 09/7/2011.

Phương thức thanh toán và các nội dung có liên quan được thoả thuận và thực hiện theo các phụ lục kèm theo hợp đồng chính gồm: Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP ngày 11/11/2010 quy định về phương thức thanh toán tiền mua bán căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ; Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ-VHP ngày 11/11/2010 quy định về Chung loại vật tư trang thiết bị cho kiến trúc công trình và căn hộ của dự án Chung cư Cao cấp Vạn Hưng Phát; Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ-VHP ngày 11/11/2010 quy định về nội quy của Chung cư Cao cấp Vạn Hưng Phát và Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐ-VHP ngày 11/11/2010 quy định về danh mục duy tu, bảo dưỡng, bảo hành, bảo trì, các dịch vụ tiện ích chung và chi phí quản lý hàng tháng.

Thời hạn bàn giao căn hộ cho ông Nguyễn Điền Dân vào cuối quý I năm 2013 (ngày 30/3/2013). Kể từ sau khi ký kết hợp đồng và nhận các khoản thanh toán từ ông Dân nhưng Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát không có thực hiện đúng theo thoả thuận trong hợp đồng. Ông Dân đã nhiều lần liên hệ thông tin về tiến độ thực hiện công trình để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo phương thức đã thoả thuận nhưng thực tế dự án không được Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát thi công như dự tính. Từ sau đợt thanh toán thứ 2 của từng hợp đồng, mỗi lần ông Dân đến liên hệ thì Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát luôn viện ra lý do để chứng minh cho sự chậm trễ, vi phạm nghĩa vụ của mình. Đến hạn bàn giao căn hộ như thoả thuận trong hợp đồng, phía Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát vẫn chưa thi công xong công trình và dĩ nhiên không có căn hộ để bàn giao như cam kết. Ông Dân đã chủ động liên hệ thoả thuận giải quyết yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhưng phía Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát không hợp tác.

Nguyên đơn xác nhận toàn bộ số tiền ông Nguyễn Điền Dân đã thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát để mua căn hộ: B3-LB, tầng 12; là tài sản chung của ông Nguyễn Điền Dân và bà Phan Thanh Tuyền (Ông Dân và bà Tuyền chung sống với nhau từ năm 1990 cho đến nay, nhưng không đăng ký kết hôn).

Việc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát vi phạm nghĩa vụ làm cho hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Dân và bà Tuyền. Tại phiên toà nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: chấm dứt đối với Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/7/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Điền Dân và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát; Buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền gốc là 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất chậm trả 10%/năm từ ngày 30/3/2013 đến ngày Tòa án xét xử. Thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ do bị đơn có trụ sở tại Quận 8. Nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Nguyễn Điền Dân và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát thuộc dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Hợp đồng số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/7/2011.

Xét thời điểm ký kết hợp đồng, ông Nguyễn Điền Dân và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 09/7/2011: Phía Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây dựng xong phần móng; thể hiện tại nội dung Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở xây dựng về việc kiểm tra, đề xuất xử lý đối với dự án căn hộ cao cấp Vạn Hưng Phát. Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty Vạn Hưng Phát là chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn là vi phạm.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005 quy định về mua bán, cho thuê nhà ở thương mại như sau: “...*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...*”.

Xét thủ tục ký kết Hợp đồng số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/7/2011 giữa ông Nguyễn Điền Dân và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát không qua sàn giao dịch Bất Động Sản là vi phạm quy định về huy động vốn trong đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng “...*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản...*”

Theo điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định đối với trường hợp huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở

thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như sau: “*chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở sau 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 đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở...*”

Như vậy Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát là chủ đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa đảm đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006; khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010; mà ký kết hợp đồng mua bán căn hộ để huy động vốn từ tiền ứng trước của ông Dân là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Nguyễn Điền Dân và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát thuộc dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/7/2011 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Xét Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03/PLHĐ-VHP, số 04/PLHĐ-VHP ký kết giữa ông Nguyễn Điền Dân và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát ngày 11/11/2010 là một phần của hợp đồng góp vốn số 48A/2010/HĐGV – VHP ngày 11/11/2010 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 48A/2011/HĐMBCH – VHP ngày 09/7/2011 số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/7/2011. Do Ngày 11/11/2010, ông Nguyễn Điền Dân ký hợp đồng góp vốn số 48A/2010/HĐGV – VHP ngày 11/11/2010 và các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03/PLHĐ-VHP và số 04/PLHĐ-VHP ký ngày 11/11/2010 kèm theo với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát đến ngày 09/7/2011 thì, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 48A/2011/HĐMBCH – VHP ngày 09/7/2011 thay thế hợp đồng góp vốn nhưng các phụ lục hợp đồng vẫn còn hiệu lực. Do hợp đồng số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/7/2011 bị vô hiệu dẫn đến các phụ lục hợp đồng nêu trên cũng chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát hoàn trả cho ông Nguyễn Điền Dân toàn bộ số tiền gốc là 700.000.000 đồng mà ông Dân đã thanh toán theo hợp đồng số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/7/2011.

Xét Phiếu thu số: PT02 ngày 09/7/2011; Phiếu thu số: PT03 ngày 08/12/2010 của Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát lập thể hiện nội dung ông Nguyễn Điền Dân đã giao nộp cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát tổng cộng số tiền là 700.000.000 đồng.

Giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông Nguyễn Điền Dân và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát ngày 09/7/2011 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự 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. Do vậy, Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Điền Dân số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng phù hợp quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát bồi thường thiệt hại bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất chậm trả 10%/năm trên số tiền đã thanh toán là 700.000.000 đồng tính từ ngày 30/3/2013 đến ngày xét xử. Xét lỗi làm cho hợp đồng số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/7/2011 bị vô hiệu. Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát chưa đủ điều kiện huy động vốn bằng hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; nhưng Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng với ông Nguyễn Điền Dân. Do đó cần xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát nên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn với yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất chậm trả 10%/năm từ ngày 30/3/2013 đến ngày Tòa án xét xử là phù hợp qui định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể, từ ngày 30/3/2013 đến ngày 28/9/2020 là 07 năm 05 tháng 29 ngày, số tiền là: 700.000.000 đồng x 10% /năm x 07 năm 05 tháng 29 ngày = 524.805.554 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát bồi thường thiệt hại số tiền 524.805.554 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 60 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 23/6/2010 “...*Các trường hợp mua bán, cho thuê nhà ở không đúng với quy định tại Điều này thì hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở đó không có giá trị pháp lý và bên mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở đã mua; bên bán, bên cho thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người mua, người thuê nhà ở...*”

Theo quy định tại khoản 5 Điều 18 của Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 “...*Các trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại không đúng các quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Điều này và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; bên vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị vi phạm...*”

[7] Xét thời điểm ông Dân ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát là tài sản chung của ông Dân và bà Phan Thanh Tuyền. Mặc dù ông Dân và bà Tuyền chung sống với nhau từ năm nhưng không có đăng ký kết hôn. Ông Nguyễn Điền Dân và bà Phan Thanh Tuyền xác định số tiền mà ông Dân dùng để thanh toán cho Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát là tài sản chung của ông Dân và bà Tuyền.

[8] Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng phải chịu án phí sơ thẩm trên tổng số tiền thanh toán cho nguyên đơn; Nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 và Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 22 của Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006;

Căn cứ vào điểm đ khoản 3 Điều 9 và khoản 5 Điều 60 Nghị định 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 khoản 5 Điều 18 của Thông tư 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 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa ông Nguyễn Điền Dân và Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát thuộc dự án chung cư cao cấp Vạn Hưng Phát tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Hợp đồng số: 48A/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 09/7/2011 vô hiệu.

Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03/PLHĐ-VHP, số 04/PLHĐ-VHP ký ngày 11/11/2010 kèm theo Hợp đồng số 48A/2011/HĐMBCH-VHP ngày 09/7/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Điền Dân và bà Phan Thanh Tuyền. Buộc Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát hoàn trả cho ông Nguyễn Điền Dân và bà Phan Thanh Tuyền số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 524.805.554 (Năm trăm hai mươi bốn triệu tám trăm lẻ năm ngàn năm trăm năm mươi bốn) đồng. Tổng cộng là 1.224.805.554 (Một tỷ

hai trăm hai mươi bốn triệu tám trăm lẻ năm ngàn năm trăm năm mươi bốn) đồng, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

### 3. Về án phí:

Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng Phát phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 48.744.166 (Bốn mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi sáu ) đồng.

Ông Nguyễn Điền Dân và bà Phan Thanh Tuyền không phải chịu án phí, ông Dân và bà Tuyền được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000 (Hai mươi bảy triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0043572 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Trường hợp bản án 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, 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

#### **Nơi nhận:**

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

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

**Võ Thị Mỹ Tiên**









