

Bản án số: 06/2024/DS-ST  
Ngày: 24-01-2024.  
Về việc tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐK, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Duy.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Hà.
2. Ông Nguyễn Văn Hùng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Cao Thiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐK tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện ĐK xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2022/TLST- DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các bên đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Thân Văn R, sinh năm 1966; địa chỉ: Số xx, Ấp X, xã XSS, huyện HK, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số BB Chung cư AAA TS, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

"Có đơn xin vắng mặt"

2. Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1966; địa chỉ: Số XX VV, Phường A, quận CB, Thành phố Hồ Chí Minh. "Có mặt"

*Bị đơn:* Công ty CPTMDLTT.

Địa chỉ: Số XXX LDC, phường AB, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Trần Duy K; chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền bị đơn:* Bà Trần Ngọc T2, sinh năm 1995; địa chỉ: Số XXX LDC, phường AB, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh. "Có mặt"

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện; bản khai; trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đình N trình bày:*

Ngày 16/4/2021, ông Thân Văn R và Công ty CPTMDLTT (Sau đây viết tắt là Công ty TT) thỏa thuận ký Hợp đồng mua bán biệt thự số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP và các Phụ lục hợp đồng, với nội dung như sau:

- Công ty TT bán cho ông R 01 Biệt thự nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu du lịch Hải Minh do Công ty TT làm chủ đầu tư, địa chỉ: Tỉnh lộ 44A, thị trấn PK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ký hiệu biệt thự: A2.07 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 thị trấn PK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Diện tích khuôn viên đất: 327,2m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng là: 350,69m<sup>2</sup>.

- Giá: 17.369.832.114 đồng.

- Ngày bàn giao Biệt thự dự kiến: Tháng 3/2022.

Cùng ngày 16/4/2021, ông Thân Văn R và Công ty TT ký với nhau thêm phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP, với nội dung: Trong khoảng thời gian từ ngày 19/4/2021 đến ngày 19/7/2021 Công ty TT được quyền ưu tiên mua lại Biệt thự trên từ ông R với giá 14.677.500.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP:

Sau khi ký hợp đồng với Công ty TT, ngày 19 và 20/4/2021 ông R đã thanh toán cho Công ty TT số tiền 16.501.340.508 đồng.

Đến nay đã quá hạn nhưng Công ty TT vẫn chưa bàn giao Biệt thự cho ông R theo thỏa thuận.

Ông R tìm hiểu thì được biết Dự án Khu du lịch Hải Minh của Công ty TT chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng sản phẩm cho khách hàng. Việc Công ty TT che dấu thông tin của dự án, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền 95% giá trị hợp đồng của ông R là vi phạm quy định của pháp luật, gây thiệt hại lớn về kinh tế cho ông R. Vì vậy, toàn bộ các giao dịch giữa ông R và Công ty TT đều vô hiệu.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông R yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán biệt thự số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 kèm theo các phụ lục hợp đồng và phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 giữa ông R và Công ty TT vô hiệu.

- Buộc Công ty TT trả lại cho ông R số tiền đã nhận:

16.501.340.508 đồng;

- Bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật, cụ thể:

+ Nợ lãi quá hạn 1,25% từ ngày 19/4/2021 đến 19/10/2022 đối với số tiền 16.501.340.508 đồng là  $18 \text{ tháng} \times 1,25\% = 3.712.801.614$  đồng;

+ Bồi thường khoản tiền 50% của số tiền đã thanh toán:

$16.501.340.508 \text{ đồng} \times 50\% = 8.250.670.254$  đồng.

Ông R yêu cầu Công ty TT có trách nhiệm thanh toán tổng cộng là 28.464.812.376 đồng.

Ngày 05/12/2023, ông R có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó rút yêu cầu tính lãi quá hạn và yêu cầu bồi thường hợp đồng, cụ thể:  $3.712.801.614 \text{ đồng} + 8.250.670.254 \text{ đồng} = 11.963.471.868$  đồng.

Nay, ông R yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng mua bán biệt thự số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 và các phụ lục kèm theo hợp đồng ngày 16/4/2021, phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 giữa ông R và Công ty TT vô hiệu. Buộc Công ty TT trả lại cho ông R số tiền đã nhận là 16.501.340.508 đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty CPTMDLTT là bà Trần Ngọc T2 trình bày:*

Ngày 16/4/2021, Công ty TT và ông Thân Văn R thống nhất thỏa thuận ký "Hợp đồng mua bán biệt thự - Dự án khu du lịch Hải Minh" số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP và Phụ lục hợp đồng, với nội dung như sau:

- Công ty TT bán cho ông R 01 Biệt thự nghỉ dưỡng tại Dự án Khu du lịch Hải Minh tại Tỉnh lộ 44A, thị trấn PK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Công ty TT làm chủ đầu tư.

- Ký hiệu biệt thự: A2.07 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 thị trấn PK.

- Diện tích khuôn viên đất:  $327,2\text{m}^2$ ; tổng diện tích sàn xây dựng là:  $350,69\text{m}^2$ .

- Giá: 17.369.832.114 đồng.

Ông R đã thanh toán cho Công ty TT số tiền 16.501.340.508 đồng.

Ngày 16/4/2021, hai bên đã ký phụ lục số 054-01/2021/PLHĐMBBT-TMDLTT-TAP về thỏa thuận quyền mua lại căn biệt thự với giá 14.677.500.000 đồng. Căn cứ vào chứng từ chuyển khoản của Công ty TT và

Văn bản đề nghị gia hạn quyền mua lại, Công ty TT đã thực hiện nghĩa vụ mua lại, ông R đã nhận tiền là đồng ý thỏa thuận cho Công ty TT tiếp tục thực hiện quyền mua lại. Từ ngày 19/4/2021 đến ngày 02/12/2021, Công ty TT đã trả cho ông R số tiền 6.268.750.000 đồng theo lệnh chuyển tiền thành công (ảnh chụp màn hình điện thoại và 02 tờ sao kê) đã nộp cho Tòa án.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn R đối với Công ty TT.

*Phát biểu của Kiểm sát viên:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không tham gia đầy đủ các phiên hòa giải là chưa chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về nội dung: Tại các Điều 7, 8; điểm 10.2, 10.3 Điều 10 và Điều 12 Hợp đồng mua bán biệt thự số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 thỏa thuận: Nếu Công ty TT không giao biệt thự đúng hạn, xây dựng không đúng thiết kế hoặc chưa hoàn thành các hạng mục chung. Thể hiện đây là việc mua bán biệt thự chưa có trên thực tế, tuy nhiên tiêu đề của hợp đồng ghi “Hợp đồng mua bán biệt thự” mà không ghi biệt thự hình thành trong tương lai gây nhầm lẫn là đủ điều kiện bất động sản đang có sẵn nên vi phạm Điều 9 và Chương II Luật kinh doanh bất động sản. Nếu là hợp đồng chuyển nhượng biệt thự hình thành trong tương lai thì bắt buộc Công ty TT phải thông báo cho cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh và phải được cơ quan này có văn bản đồng ý theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản mới được đưa vào kinh doanh, nhưng Công ty TT không cung cấp được các tài liệu này; ngoài ra nội dung phụ lục hợp đồng quy định thời gian thanh toán và tỷ lệ thanh toán 95 % giá trị hợp đồng là vi phạm Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản. Căn cứ các Điều 8, 55 và 57 Luật kinh doanh bất động sản, Điều 123 và Điều 407 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng mua bán biệt thự số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty TT và ông R vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự buộc Công ty TT phải trả lại tiền 16.501.340.508 đồng cho ông R. Đối với số tiền 6.268.750.000 đồng Công ty TT không có đủ chứng cứ và không có yêu cầu phản tố về việc đã trả lại cho ông R số tiền trên nên đề nghị không xem xét và dành quyền khởi kiện cho Công ty TT bằng vụ kiện khác.

Do ông R đã rút yêu cầu Công ty TT phải trả tiền lãi và bồi thường thiệt hại hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

Về án phí: Đề nghị buộc Công ty TT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho ông R.

### **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 luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân huyện ĐK nhận định:

#### *[1]. Về tố tụng.*

Bất động sản các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho nhau thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 thị trấn PK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 16/4/2021, các bên giao kết hợp đồng số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP có tiêu đề "Hợp đồng mua bán biệt thự" nên xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thân Văn R là Ông Nguyễn Đức T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt Ông Nguyễn Đức T theo quy định.

#### *[2]. Về nội dung:*

Ngày 16/4/2021, ông Thân Văn R và Công ty CPTMDLTT (gọi tắt là Công ty TT) thống nhất thỏa thuận ký "Hợp đồng mua bán biệt thự" số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP và các Phụ lục hợp đồng kèm theo, với nội dung như sau:

- Công ty TT bán cho ông R 01 Biệt thự nghỉ dưỡng trong Dự án Khu du lịch Hải Minh tại Tỉnh lộ 44A, thị trấn PK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Công ty TT làm chủ đầu tư.

- Ký hiệu biệt thự: A2.07 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 thị trấn PK.

- Diện tích khuôn viên đất: 327,2m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng là: 350,69m<sup>2</sup>.

- Giá biệt thự: 17.369.832.114 đồng.

- Ngày bàn giao Biệt thự dự kiến: Tháng 3/2022.

Cùng ngày 16/4/2021, ông R và Công ty TT ký với nhau thêm phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP, với nội dung: Trong khoảng thời gian từ ngày 19/4/2021 đến ngày 19/7/2021 Công ty TT được quyền ưu tiên mua lại Biệt thự trên từ ông R với giá: 14.677.500.000 đồng.

Ngày 19 và 20/4/2021, ông R đã thanh toán tiền mua biệt thự cho Công ty TT là 16.501.340.508 đồng. Nhưng, đến nay Công ty TT vẫn chưa bàn giao Biệt thự cho ông R như thỏa thuận.

Nay, ông R yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên bố hợp đồng mua bán biệt thự - Dự án khu du lịch Hải Minh số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 kèm các phụ lục hợp đồng ngày 16/4/2021 và phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 giữa ông R và Công ty TT vô hiệu và buộc Công ty TT trả lại cho ông R số tiền đã nhận là 16.501.340.508 đồng.

Đối với yêu cầu Công ty TT phải trả tiền lãi quá hạn 1,25% từ ngày 19/4/2021 đến 19/10/2022 của số tiền 16.501.340.508 đồng là  $18 \text{ tháng} \times 1,25\% = 3.712.801.614$  đồng và yêu cầu Công ty TT bồi thường khoản tiền 50% khoản tiền đã thanh toán  $16.501.340.508 \text{ đồng} \times 50\% = 8.250.670.254$  đồng, tổng cộng là 11.963.471.868 đồng. Ngày 05/12/2023, ông R có đơn xin rút yêu cầu trả lãi quá hạn và yêu cầu bồi thường hợp đồng nêu trên.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng Công ty TT đã thực hiện quyền ưu tiên mua lại Biệt thự từ ông R. Từ ngày 19/4/2021 đến ngày 02/12/2021 Công ty TT đã trả cho ông R số tiền 6.268.750.000 đồng, ông R đã nhận tiền là đồng ý thỏa thuận cho Công ty TT tiếp tục thực hiện quyền mua lại biệt thự.

[3]. *Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Ngày 05/12/2023, nguyên đơn có đơn xin rút đối với yêu cầu buộc bị đơn trả khoản tiền lãi quá hạn 1,25% từ ngày 19/4/2021 đến 19/10/2022 đối với số tiền 16.501.340.508 đồng là  $18 \text{ tháng} \times 1,25\% = 3.712.801.614$  đồng và khoản tiền bồi thường 50% khoản tiền đã thanh toán là  $16.501.340.508 \text{ đồng} \times 50\% = 8.250.670.254$  đồng, tổng cộng 11.963.471.868 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút nêu trên.

Nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã rút.

[4]. *Xét hợp đồng giữa các bên.*

[4.1]. Theo hợp đồng số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 và các phụ lục hợp đồng, có nội dung Công ty TT bán cho ông R 01 Biệt thự thuộc dự án Khu Du lịch Hải Minh, loại Biệt thự nghỉ dưỡng, số ký hiệu A2.07, tổng diện tích sàn xây dựng là:  $350,69\text{m}^2$ , diện tích khuôn viên đất:  $327,2\text{m}^2$  tọa lạc trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 thị trấn PK, huyện ĐK; địa chỉ: Khu Du lịch Hải Minh, Tỉnh lộ 44A, thị trấn PK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giá là 17.369.832.114 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông R đã thanh toán cho Công ty TT số tiền 16.501.340.508 đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng.

Các bên đương sự đều thừa nhận có ký kết với nhau hợp đồng có nội dung như trên và ông R đã thanh toán cho Công ty TT số tiền 16.501.340.508 đồng nên đây là sự kiện pháp lý đã được các bên đương sự thừa nhận không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2]. Căn cứ Điều 4 và Điều 10 của 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 thể hiện các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng mua bán Biệt thự nhưng đối tượng của hợp đồng là căn Biệt thự số A2.07 thuộc Khu Du lịch Hải Minh tọa lạc tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 thị trấn PK, huyện ĐK chưa có trên thực tế cũng như thủ tục pháp lý về đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là không đủ điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh như sau "*1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất...; "*

Do đó giao dịch mua bán biệt thự giữa các bên nêu trên đã vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên vô hiệu.

[4.3]. Đối với phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021.

Tại Điều 1 của phụ lục có ghi "*Bên A được quyền ưu tiên mua lại căn biệt thự số A2.07 thuộc dự án The Apus theo hợp đồng số 054/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 15/4/2021 giữa hai bên*". Xét thấy, nội dung phụ lục trên ghi không đúng số và ngày của hợp đồng mua bán biệt thự các bên ký kết ngày 16/4/2021, tuy nhiên các bên đều thừa nhận phụ lục trên là phụ lục của hợp đồng ngày 16/4/2021 nên xác định phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 là một phần của hợp đồng mua bán biệt thự số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021. Do hợp đồng mua bán biệt thự số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 vô hiệu nên thỏa thuận giữa ông R và Công ty TT tại phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 cũng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

Như vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 và các phụ lục của hợp đồng trên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Công ty TT cho rằng đã chuyển khoản cho ông R số tiền 6.268.750.000 đồng để thực hiện quyền ưu tiên mua lại căn biệt thự. Để chứng minh, đại diện Công ty TT cung cấp 02 bảng kê in trên giấy A4 và 03 tờ giấy A4 chứa tin nhắn chụp màn hình điện thoại được in ra thể hiện nội dung chuyển tiền, nhưng các tài liệu này không có công chứng, chứng thực hoặc

được tổ chức tín dụng xác nhận nên không bảo đảm điều kiện là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự và số tiền nêu trên không được nguyên đơn thừa nhận.

Để bảo đảm quyền và lợi ích của đương sự, ngày 20/10/2023 Tòa án đã có Văn bản đề nghị Công ty TT cung cấp tài liệu, chứng cứ theo quy định và làm đơn yêu cầu Tòa án xem xét số tiền trên trong cùng vụ án. Tuy nhiên, Công ty TT không thực hiện quyền chứng minh và quyền yêu cầu theo quy định tại Điều 91 và Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự, vì vậy không có căn cứ để xem xét số tiền 6.268.750.000 đồng để bù trừ nghĩa vụ cho Công ty TT đối với ông R trong vụ án này và dành quyền khởi kiện cho Công ty TT đối với ông R bằng vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu đối với số tiền 6.268.750.000 đồng.

[6]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: "*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*".

Công ty TT thừa nhận đã nhận của ông R số tiền 16.501.340.508 đồng, do đó buộc Công ty TT trả lại cho ông R toàn bộ số tiền đã nhận trên là phù hợp.

*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, hằng 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 Bộ luật dân sự.*

[7]. Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng đối với hợp đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền có nghĩa vụ phải trả lại 16.501.340.508 đồng, cụ thể: (112.000.000 đồng + 0,1% số tiền vượt quá 4.000.000.000 đồng là 12.501.000 đồng), tổng cộng là 124.501.000 đồng (Đã làm tròn số).

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 95, Điều 147, Điều 200, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, Điều 235, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;



Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 407 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Văn R về việc yêu cầu bị đơn Công ty CPTMDLTT trả khoản tiền lãi quá hạn là 3.712.801.614 đồng (Ba tỷ bảy trăm mười hai triệu tám trăm lẻ một nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và yêu cầu bồi thường hợp đồng bằng 50% khoản tiền đã thanh toán là 8.250.670.254 đồng (Tám tỷ hai trăm năm mươi triệu sáu trăm bảy mươi nghìn hai trăm năm mươi tư đồng), tổng cộng 11.963.471.868 đồng (Mười một tỷ chín trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn tám trăm sáu mươi tám đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Văn R đối với bị đơn Công ty CPTMDLTT về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán biệt thự số 057/2021/HĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 kèm theo Phụ lục 1, Phụ lục 2 hợp đồng và Phụ lục hợp đồng số 054-01/PLHĐMBBT-TMDL.TT-TAP ngày 16/4/2021 giữa bên bán là Công ty CPTMDLTT và bên mua là ông Thân Văn R đối với Biệt thự ký hiệu số A2.07 thuộc dự án Khu Du lịch Hải Minh do Công ty CPTMDLTT làm chủ đầu tư tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 thị trấn PK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: Tỉnh lộ 44A, thị trấn PK, huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu.

- Buộc Công ty CPTMDLTT có nghĩa vụ trả lại cho ông Thân Văn R số tiền 16.501.340.508 đồng (Mười sáu tỷ năm trăm lẻ một triệu ba trăm bốn mươi nghìn năm trăm lẻ tám 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, hằng 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 Bộ luật dân sự.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn Công ty CPTMDLTT phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng mua bán biệt thự bị tuyên vô hiệu và 124.501.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm lẻ một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền có nghĩa vụ phải trả lại, tổng cộng là 124.801.000 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu tám trăm lẻ một nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Thân Văn R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Thân Văn R số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010091 ngày 27/12/2022 và số tiền 68.232.000 đồng (Sáu mươi tám triệu hai trăm ba mươi hai nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010093 ngày 27/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐK, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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 6,7, 7a 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 tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện ĐK;
- Chi cục THADS huyện ĐK;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Văn Duy**