TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 397/2022/DS-PT
Ngày: 27/9/2022
V/v: Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt mua căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình;

Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27/9/2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 424/2022/DSPT ngày 23 tháng 11 năm 2021, về việc: "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt mua căn hộ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 482/2021/QĐPT-DS ngày 13/12/2021, giữa:

1/ Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thăng H**, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 03 ngõ 253 đường Nguyễn Khang, tổ 19 phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Phương Sử - Công ty Luật TNHH Việt Phú, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Phòng 216, Tòa nhà N3B, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

2/ Bị đơn: **Công ty TNHH PMA - Hà Nội**; địa chỉ trụ sở theo đăng ký kinh doanh: Lô C, ô đất D4, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Tầng 1 Tòa nhà JSC 34 - Ngõ 164 Khuất Duy Tiến, Tổ 34, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Ngọc Quỳnh - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng

thành viên; người đại điện theo ủy quyền - ông Ngô Mạnh Thăng (sau đây gọi tắt là Công ty Phú Mỹ An).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Thăng H trình bày:

Ngày 10/10/2013, ông Nguyễn Thăng H ký Hợp đồng số 211/2013/HĐ-ĐM, để đặt mua căn hộ T9-A9 thuộc dự án chung cư thương mại SkyView, tọa lạc tại Lô C, ô đất D4, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 2.470.000.000đ. Ngay sau khi ký hợp đồng ông Hoàn đã đặt cọc số tiền 321.178.000đ tương ứng 12% tổng giá trị căn hộ theo yêu cầu của Công Ty Phú Mỹ An.

Quá trình xây dựng dự án, Công Ty Phú Mỹ An đã không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng về tiến độ thi công, không bàn giao căn hộ đúng thời hạn. Giữa ông Hoàn và Công Ty Phú Mỹ **An cũng đã thỏa thuận thống nhất việc chấm dứt thực hiện hợp đồng.** Bằng văn bản số 253/TB ngày 06/7/2015, Công Ty Phú Mỹ An đồng ý trả lại tiền đã đặt mua nói trên cho ông Hoàn theo hai đợt vào ngày 30/8/2015 và ngày 30/10/2015.

Tuy nhiên, Công Ty Phú Mỹ An không trả tiền đúng hẹn mà trả thành nhiều lần cụ thể: Lần 1, ngày 02/02/2016 trả 30.000.000đ; lần 2, ngày 22/02/2019 trả 100.000.000đ. Tổng cộng: 130.000.000đ.

Ngày 15/8/2019, tại Văn phòng Công Ty Phú Mỹ An, anh Văn Đình Thi là người đại diện theo ủy quyền của Công Ty Phú Mỹ An có viết giấy hẹn đến ngày 04/9/2019 sẽ thanh toán tiếp số tiền 100.000.000đ. Tuy nhiên, đến ngày hẹn Công Ty Phú Mỹ An không thực hiện, ông Hoàn cũng không thể liên lạc được với người có trách nhiệm của Công Ty Phú Mỹ An.

Việc Công Ty Phú Mỹ An không thực hiện đúng hợp đồng, cũng như không hoàn trả sớm số tiền đặt mua cho ông Hoàn đã gây khó khăn về chỗ ở khiến ông Hoàn phải đi thuê nhà trong một khoảng thời gian dài làm thiệt hại về kinh tế, gây bức xúc cho ông nên buộc lòng phải khởi kiện để đề nghị Tòa án buộc Công Ty Phú Mỹ An phải: 1/ Trả lại cho ông Hoàn số tiền đã đặt mua căn hộ còn thiếu là 191.178.000đ; 2/ Thanh toán tiền lãi suất theo quy định mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng với số tiền là 77.376.000đ; 3/ Thanh toán cho ông Hoàn tiền phải thuê nhà kể từ thời điểm nếu hợp đồng mua bán nhà được thực hiện thì ông Hoàn đã nhận được nhà và có chỗ ở, số tiền là 768.000.000đ. Tổng cộng: 1.036.554.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Thăng H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền là 1.603.727.758đ, bao gồm: 1/ Số tiền đã đặt mua căn hộ còn thiếu là 191.178.000đ; 2/ Tiền lãi suất theo quy định mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là 397.474.953đ; 3/ Yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng 20% theo quy định tại Điều 9.1.1 và 9.1.2 là 64.235.600đ; 4/ Yêu cầu thanh toán khoản tiền bồi thường thiệt hại là tiền thuê nhà từ tháng 01/2015 đến hết tháng 5 năm 2021 là 950.839.232đ.

Quá trình tố tụng, Công Ty Phú Mỹ An không tham gia tố tụng, không có bản tự khai, văn bản ý kiến thể hiện quan điểm của bị đơn và Tòa án sơ thẩm không thu được tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Thăng H đối với bị đơn Công ty TNHH PMA - Hà Nội về việc tranh chấp Hợp đồng đặt mua căn hộ số 211/2013/HĐ-ĐM-skyViewTTT ngày 10/10/2013 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

Buộc bị đơn Công ty TNHH PMA - Hà Nội phải thanh toán cho ông Nguyễn Thăng H tổng cộng 588.652.953đ, bao gồm các khoản tiền sau: 191.178.000đ tiền đặt mua căn hộ còn thiếu chưa thanh toán; 397.474.953đ tiền lãi.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thăng H đối với bị đơn Công ty TNHH PMA-Hà Nội về việc phải thanh toán khoản tiền phạt 20% trên số tiền chậm thanh toán là 64.235.600đ và yêu cầu bị đơn thanh toán 950.839.232đ tiền thuê nhà trong suốt thời gian bị đơn chậm bàn giao nhà.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - ông Nguyễn Thăng H trình bày: Quan điểm của ông là Phụ lục 06 có hiệu lực như hợp đồng. Công ty Phú Mỹ An đã không giao nhà cho ông như thỏa thuận tại hợp đồng, làm ông bị thiệt hại; ông đã nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm một số tài liệu chứng cứ chứng minh ông đã phải đi thuê nhà. Tại văn bản 253 hứa trả tiền cho ông nhưng không thực hiện đầy đủ. Ông xác định 01 Biên bản cam kết ngày 22/02/2019 mà Công ty Phú Mỹ An đã nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm do ông là người viết và Công ty Phú Mỹ An giữ 01 bản gốc.

Ngoài yêu cầu kháng cáo, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày; về lãi suất ông yêu cầu tính lãi từ ngày 01/01/2015. Ông không đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng đặt mua căn hộ.

Bị đơn - Công ty Phú Mỹ An trình bày: Công ty Phú Mỹ An đồng ý tham gia từ giai đoạn phúc thẩm. Công ty Phú Mỹ An xác nhận có ký Hợp đồng số 211/2013/HĐ-ĐM với ông Hoàn. Do quá trình thực hiện dự án có trục trặc về thủ tục nên Công ty Phú Mỹ An không thể thực hiện dự án đúng tiến độ. Ông Hoàn có đến Công ty Phú Mỹ An nhiều lần và hai bên có văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng 02 lần là Văn bản 253 và Bản cam kết do chính ông Nguyễn Thăng H viết ngày 22/2/2019. Theo đó, Công ty Phú Mỹ An đã thực hiện chi trả một phần cho ông Hoàn; tuy nhiên, do công ty rất khó khăn nên chưa thanh toán được cho ông Hoàn theo cam kết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Cho đến giờ dự án vẫn chưa thể tiến hành xây dựng; Công ty vẫn chưa đủ điều kiện để thực hiện tiếp hợp đồng đặt mua căn hộ với các khách hàng như ông Hoàn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký Tòa án: Đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Nghị án.

Các đương sự chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định.

Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy theo hướng: Sửa lại quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt mua căn hộ. Tổng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn cả gốc và lãi là 337.090.053đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về việc thực hiện tố tụng của Toà án sơ thẩm:

[1.1] *Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật*:

Ông Nguyễn Thăng H yêu cầu Công ty Phú Mỹ An phải hoàn trả các khoản tiền theo hợp đồng đặt mua căn hộ; yêu cầu thanh toán các khoản tiền lãi; tiền phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Đây là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt mua căn hộ theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ là không chính xác.

[1.2] *Về thẩm quyền, thời hiệu*:

Bị đơn là Công ty Phú Mỹ An có trụ sở theo đăng ký kinh doanh tại lô C, ô đất D4, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Căn cứ vào các biên bản làm việc giải quyết tranh chấp giữa hai bên liên quan đến giao dịch dân sự mua bán căn hộ thu thập có trong hồ sơ vụ án (từ năm 2013 đến năm 2019), ông Hoàn khởi kiện đến Tòa án quận Cầu Giấy ngày 22/3/2020 là trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quận Cầu Giấy theo quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] *Về kháng cáo*:

Ông Nguyễn Thăng H có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm và có đơn kháng cáo gửi qua đường dịch vụ bưu chính viễn thông ngày 10/6/2021. Nội dung đơn kháng cáo như sau: 1/ Yêu cầu Công ty Phú Mỹ An bồi thường thiệt hại cho ông Hoàn số tiền 950.839.232đ; 2/ Yêu cầu Công ty Phú Mỹ An trả khoản tiền phạt vi phạm là 64.235.600đ.

Ngày 03/01/2022, Công ty Phú Mỹ An có đơn kháng cáo trình bày, toàn bộ quá trình thụ lý và giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty Phú Mỹ An hoàn toàn không được triệu tập, không được tham gia phiên tòa sơ thẩm. Cho đến khi Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Công ty mới biết thông tin về vụ kiện. Vì vậy, Công ty Phú Mỹ An kháng cáo

đề nghị: Không chấp nhận mức lãi suất 15% tương ứng là 397.474.953đ; Tòa án sơ thẩm căn cứ vào dự thảo Hợp đồng mua bán căn hộ chưa có hiệu lực là không đúng quy định pháp luật và không phù hợp với mục đích của Hợp đồng đặt mua số 211/2013/HĐ-ĐM- Sky View TTT ngày 10/10/2013.

Ngày 31/05/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội có Quyết định số 171/2022/QĐ-PT về việc chấp nhận kháng cáo quá hạn của Công ty Phú Mỹ An. Công ty Phú Mỹ An đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm*: Tại phiên tòa, có mặt đầy đủ các đương sự.

[1.5] *Về việc thực hiện cấp tống đạt của Tòa án sơ thẩm*:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty Phú Mỹ An không được tham gia. Tuy nhiên, kháng cáo của Công ty Phú Mỹ An đã được chấp nhận; ngoài ra, Công ty Phú Mỹ An đồng ý tham gia từ giai đoạn phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy việc xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thăng H; xét kháng cáo của ông Hoàn và Công ty Phú Mỹ An tại giai đoạn phúc thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] *Xét về việc ký Hợp đồng đặt mua và thực hiện hợp đồng đặt mua*:

Ngày 10/10/2013, ông Nguyễn Thăng H (bên B) và Công ty Phú Mỹ An (bên A) ký Hợp đồng đặt mua căn hộ số 211/2013/HĐMB-skyViewTTT (có 06 Phụ lục kèm theo) có nội dung chính: Bên A đồng ý dành cho bên B quyền ký Hợp đồng mua bán căn hộ theo các điều khoản và điều kiện của hợp đồng đặt mua; dự thảo Hợp đồng mua bán căn hộ tại phụ lục 6; đối tượng hợp đồng là việc đặt mua căn hộ T9-A9; diện tích 112m^2 tại dự án SkyView, Lô C, ô đất D4, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; giá bán căn hộ là 112m^2 x 22.000.000đ/m^2 = 2.470.000.000đ theo Phụ lục 2 Hợp đồng (bút lục 44); bên A dự kiến phát hành Thông báo ký Hợp đồng mua bán căn hộ vào cuối quý 4 năm 2013; thời gian bàn giao căn hộ để phục vụ hoàn thiện nội thất là quý 4 năm 2014.

Cùng ngày 10/10/2013, ông Hoàn đã nộp số tiền 321.178.000đ tương ứng 12% tổng giá bán căn hộ theo đúng cam kết tại Điều 1 phần II, Phụ lục 02 kèm theo Hợp đồng đặt mua nêu trên (bút lục 44).

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc giao kết hợp đồng giữa hai bên đúng về chủ thể; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm; hai bên thực hiện trên cơ sở tự nguyện. Do vậy, giao dịch dân sự có đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122, Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005; có hiệu lực thi hành, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch. Nội dung Hợp đồng đặt mua để đảm bảo giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ; do vậy phù hợp với Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005. Số tiền 321.178.000đ là số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết Hợp đồng mua bán

căn hộ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Phú Mỹ An đã không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt mua. Giữa hai bên không thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ như dự kiến là quý 4/2014. Tại văn bản số 253/TB ngày 06/7/2015 của Công Ty Phú Mỹ An có nội dung: Công ty TNHH PMA - Hà Nội **đồng ý theo đơn đề nghị được chấm dứt quyền mua căn hộ** và rút tiền đặt mua căn hộ T9-A9 tại dự án SkyView, Lô C, ô đất D4, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; thời hạn thanh toán là hai đợt: Ngày 30/8/2015 thanh toán 50% và ngày 30/10/2015 thanh toán 50%. Hội đồng xét xử nhận thấy, văn bản số 253/TB ngày 06/7/2015 tuy không có chữ ký của ông Hoàn, nhưng do ông Hoàn lưu giữ, sao chứng thực và nộp cho Tòa án trong hồ sơ khởi kiện. Do vậy, có căn cứ việc Công ty Phú Mỹ An và ông Hoàn đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt mua căn hộ số 211/2013/HĐMB-skyViewTTT từ ngày 06/7/2015. Hai bên đương sự xác nhận, Công Ty Phú Mỹ An đã không thực hiện đúng thỏa thuận; ngày 30/8/2015 và ngày 30/10/2015 không thanh toán như đã xác nhận.

Ngày 23/11/2015, ông Nguyễn Thăng H lập văn bản làm việc trong đó yêu cầu Công ty Phú Mỹ An hoàn trả số tiền đặt mua đến hết tháng 12/2015. Văn bản trên không có sự thỏa thuận của Công ty Phú Mỹ An; nhân viên Công ty Phú Mỹ An là ông Nguyễn Mạnh Thăng nhận biên bản làm việc để chuyển cho người đại diện theo pháp luật (bút lục 11).

Ngày 02/02/2016, Công Ty Phú Mỹ An trả và ông Nguyễn Thăng H đã nhận số tiền 30.000.000đ là một phần của số tiền đặt mua 321.178.000đ (bút lục 13).

Ngày 24/12/2018, ông Nguyễn Thăng H có đơn đề nghị Công ty Phú Mỹ An trả gốc và lãi từ ngày 10/10/2016 đến ngày 10/12/2018 là 520.774.432đ (bút lục 09).

Tại quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, Công ty Phú Mỹ An xuất trình bản gốc Biên bản cam kết ngày 22/02/2019; theo Công ty Phú Mỹ An thì đây là văn bản do ông Nguyễn Thăng H viết và ký, có 01 bản gốc do Công ty Phú Mỹ An lưu. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàn xác nhận đây là văn bản do ông Hoàn viết và ký. Do vậy, đây là ý chí của ông Hoàn là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại Biên bản cam kết ngày 22/02/2019 thể hiện thỏa thuận của ông Nguyễn Thăng H và đại diện Công ty Phú Mỹ An có nội dung: *Đề nghị Công ty Phú Mỹ An trả ông số tiền đặt cọc còn lại là 291.178.000đ làm 03 lần cụ thể như sau: Lần 1 thanh toán 100.000.000đ vào ngày 22/2/2019; Lần 2 thanh toán 100.000.000đ vào ngày 22/5/2019; Lần 3 thanh toán 91.178.000đ vào ngày 22/8/2019. Tôi xin cam kết sẽ ký biên bản thanh lý và chấm dứt hợp đồng khi công ty trả hết số tiền cho tôi theo hợp đồng.*

Hội đồng xét xử nhận thấy, "Biên bản cam kết" ngày 22/02/2019 không có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty Phú Mỹ An; tuy nhiên, biên bản thể hiện giữa hai bên đã cùng thỏa thuận với nội dung trên thể hiện cùng ngày 22/02/2019, Công ty Phú Mỹ An đã trả cho ông Hoàn số tiền 100.000.000đ. Như vậy, giữa Công ty Phú Mỹ An và ông Hoàn ký kết Hợp đồng đặt mua căn hộ số

211/2013/HĐMB-skyViewTTT ngày 10/10/2013; tuy nhiên, hai bên **đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt mua để Công ty Phú Mỹ An trả lại tiền** cho ông Hoàn thể hiện ở hai lần: Lần thứ nhất là văn bản số 253/TB ngày 06/07/2015 và lần thứ hai tại "Biên bản cam kết" ngày 22/02/2019. Việc thỏa thuận không thực hiện giao kết hợp đồng mua bán căn hộ là tự nguyện và phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; giao dịch dân sự giữa hai bên **chuyển hóa thành quan hệ đòi tài sản** từ ngày 06/07/2015.

Tổng cộng cho đến ngày 22/02/2019, Công ty Phú Mỹ An mới trả ông Hoàn số tiền 130.000.000đ; sau ngày 22/02/2019, Công ty Phú Mỹ An không trả thêm ông Hoàn khoản tiền nào nữa.

[2.2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thăng H đòi số tiền gốc đặt mua căn hộ 191.178.000đ đối với bị đơn - Công ty Phú Mỹ An***:**

Như nhận định ở phần [2.1], cho đến nay Công ty Phú Mỹ An mới trả ông Hoàn số tiền gốc 130.000.000đ trong tổng số tiền ông Hoàn đã đặt mua số tiền đặt mua 321.178.000đ; cả hai bên xác nhận số tiền gốc còn lại là 191.178.000đ.

Do đó, ông Hoàn khởi kiện yêu cầu Công ty Phú Mỹ An hoàn trả số tiền đặt mua căn hộ chưa trả là có căn cứ, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông Hoàn là phù hợp với quy định của pháp luật, cần giữ nguyên.

[2.3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thăng H yêu cầu tính lãi đối với số tiền gốc đặt mua căn hộ 191.178.000đ:*

Như nhận định ở phần [2.1], ông Nguyễn Thăng H và Công ty Phú Mỹ An đã thỏa thuận không tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua kể từ thời điểm ngày 06/07/2015. Sau đó, ngày 22/02/2019, hai bên đã tiếp tục thỏa thuận với nội dung Công ty Phú Mỹ An trả ông Hoàn số tiền đặt cọc còn lại là 291.178.000đ làm 03 lần cụ thể như sau: Lần 1 thanh toán 100.000.000đ vào ngày 22/2/2019 (đã nhận); Lần 2 thanh toán 100.000.000đ vào ngày 22/5/2019 (chưa nhận); Lần 3 thanh toán 91.178.000đ vào ngày 22/8/2019 (chưa nhận).

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm ngày 22/02/2019 hai bên đã thỏa thuận lại về thời hạn trả nợ gốc và không có quy định Công ty Phú Mỹ An phải trả lãi từ ngày 10/10/2013 đến ngày 22/02/2019; theo thỏa thuận nay, Công ty Phú Mỹ An chậm trả từ ngày 22/5/2019. Do vậy, cần buộc Công ty Phú Mỹ An trả lãi của số tiền chưa trả là 191.178.000đ kể từ ngày 22/5/2019.

Về mức tính lãi, tại Biên bản cam kết ngày 22/02/2019 các bên không thỏa thuận mức tính lãi nếu trong trường hợp Công ty Phú Mỹ An không thực hiện trả đúng hạn. Do vậy, cần buộc Công ty Phú Mỹ An phải trả lãi 10%/năm theo quy định tại khoản 4 Điều 466; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 22/5/2021 thì cần buộc Công ty Phú Mỹ An phải trả lãi thời gian là 02 năm và 03 ngày với số tiền lãi là: 191.178.000đ * 10% * (02 năm + 03 ngày) = 38.392.600đ.

Tòa án sơ thẩm tính mức lãi theo Hợp đồng mua bán trong khi các bên chưa ký Hợp đồng mua bán, đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt mua là áp dụng pháp luật không chính xác.

Như vậy tổng tiền gốc và lãi Công ty Phú Mỹ An phải thanh toán cho ông Hoàn là: 191.178.000đ + 38.392.600đ = **229.570.600đ** (hai trăm hai mươi chín triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.4] *Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn chịu khoản tiền phạt 20% trên số tiền chậm thanh toán là 64.235.600 đồng và yêu cầu bị đơn thanh toán 950.839.232 đồng tiền thuê nhà trong suốt thời gian bị đơn chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận:*

Xét thấy, nội dung của Hợp đồng đặt mua không thỏa thuận về phạt hợp đồng và cũng không quy định nghĩa vụ của bên bán phải chịu tiền thuê nhà cho bên mua khi chậm bàn giao căn hộ. Tại mục 10.1 Điều 10 Hợp đồng đặt mua (trang 10, bút lục số 47) quy định: *Bên A chỉ chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại và chế tài phạt vi phạm đối với những sự kiện được quy định cụ thể tại Hợp đồng đặt mua; ngoài các quy định tại Hợp đồng đặt mua này, bên A sẽ không phải chịu bất kì chế tài vật chất nào khác với bên B-bên mua và bên thứ ba liên quan đến bên B*. Mặt khác, như nhận định ở phần [2.1], giữa Công ty Phú Mỹ An và ông Hoàn đã có thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng đặt mua từ ngày 06/05/2015; được thỏa thuận lại và ngày 22/02/2019. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khoản phạt vi phạm chậm thanh toán và không chấp nhận khoản tiền thuê nhà là có căn cứ, đúng pháp luật, cần giữ nguyên án sơ thẩm về phần này.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thăng H: Từ những nhận định tại phần [2], Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thăng H.

[4] Xét kháng cáo của Công ty TNHH PMA Hà Nội:

Từ nhận định tại phần [2.3], Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Phú Mỹ An về mức lãi suất.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Biên bản cam kết ngày 22/02/2019, ông Hoàn không có yêu cầu tính lãi từ ngày 10/10/2013 đến ngày 22/02/2019. Tuy nhiên, Công ty Phú Mỹ An đã không thực hiện đúng thỏa thuận trả nợ ở lần thanh toán thứ hai là ngày 22/05/2019 là lỗi của Công ty Phú Mỹ An; do đó, cần buộc Công ty Phú Mỹ An phải trả lãi chậm trả kể từ ngày 22/05/2019 như nhận định ở phần [2.3]. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu không phải trả lãi của Công ty Phú Mỹ An.

[5]. Về án phí :

[5.1] *Về án phí sơ thẩm*:

Ông Hoàn phải chịu án phí trên các khoản tiền không được chấp nhận 1.603.727.758đ - 229.570.600đ = 1.374.157.158đ. Cụ thể ông Hoàn phải chịu 36.000.000đ + {(1.374.157.158đ – 800.000.000 đồng) * 3%} = 53.224.714đ Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.500.000đ, còn phải nộp tiếp 31.724.714đ (ba mươi mốt triệu, bảy trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm mười bốn) đồng.

Công ty TNHH PMA phải chịu án phí dân sư sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán cho ông Hoàn là: 229.570.600đ * 5% = 11.478.530đ.

[5.2] *Về án phí phúc thẩm*:

Do sửa án sơ thẩm nên Công ty Phú Mỹ An và ông Hoàn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 122, Điều 358, Điều 405 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 328, khoản 4 Điều 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thăng H; chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH PMA - Hà Nội; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Hà Nội; cụ thể như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thăng H đối với bị đơn Công ty TNHH PMA - Hà Nội về việc tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng đặt mua căn hộ số 211/2013/HĐMB-skyViewTTT ngày 10/10/2013.

Buộc bị đơn Công ty TNHH PMA - Hà Nội phải thanh toán cho ông Nguyễn Thăng H tổng cộng **229.570.600đ** (hai trăm hai mươi chín triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm) đồng; trong đó 191.178.000đ là tiền gốc; 38.392.600đ là tiền lãi từ ngày 22/05/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 27/5/2021.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Kể từ ngày người được thi hành án - ông Nguyễn Thăng H có đơn thi hành án mà Công ty TNHH PMA - Hà Nội không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS 2015 trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thăng H đối với bị đơn Công ty TNHH PMA - Hà Nội về việc phải thanh toán khoản tiền phạt 20% trên số tiền chậm thanh toán là 64.235.600đ (sáu mươi bốn triệu, hai trăm ba mươi năm nghìn, sáu trăm) đồng và yêu cầu bị đơn thanh toán

950.839.232đ (chín trăm năm mươi triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, hai trăm ba mươi hai) đồng tiền thuê nhà trong suốt thời gian bị đơn chậm bàn giao nhà.

[2] Về án phí :

Ông Nguyễn Thăng H phải chịu 53.224.714đ án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.500.000đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003672 ngày 01/7/2020 và 300.000đ dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0017687 ngày 28/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, còn phải nộp tiếp 31.424.714đ (ba mươi mốt triệu, bảy trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm mười bốn) đồng.

Công ty TNHH PMA - Hà Nội phải chịu 11.478.530đ án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0018682 ngày 23/08/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy; còn phải nộp 11.178.530đ (mười một triệu, một trảm bảy mươi tám nghìn, năm trăm ba mươi) đồng.

Trường hợp Bản án, quyết định này 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *Tòa án ND quận Cầu Giấy,*
- *Chi cục THADS quận Cầu Giấy;*
- *Lưu HS, VP.*

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

Nguyễn Thu Hồng