

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 27/2023/DS-ST

Ngày 04 - 8 - 2023

V/v “Tranh chấp Thỏa thuận đặt mua căn hộ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG- THÁP CHÀM,
TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Trần Thanh Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoàng Liên
2. Bà Nguyễn Thị Minh Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Hoàng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Tường Vi – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp thỏa thuận đặt mua căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Bá V, sinh năm 1983; (Có mặt).

Nơi cư trú: Thôn 3, xã HL, huyện HT, tỉnh Bình Thuận.

Chỗ ở hiện nay: Số 160c đường V, phường B, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Công ty Cổ phần S;

Địa chỉ: Khách sạn Valeria, đường Y, Khu phố 03, phường MB, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức C- Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Như N- Trưởng phòng pháp chế; địa chỉ làm việc: Tòa nhà VCN, Tầng 12A Lô 1 & Lô 2, 02 TH, phường PH, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa; (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn Khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Lê Bá V trình bày:

Ngày 05/8/2019, ông và Công ty cổ phần S có ký hợp đồng thỏa thuận đặt mua căn hộ số B21-08, Tầng 21, Tòa nhà B, Loại căn hộ: 33,4m²; Giá chuyển nhượng căn hộ là 1.747.612.000 đồng (bao gồm gói nội thất đủ điều kiện khai thác, thuế VAT và kinh phí bảo trì). Thỏa thuận chuyển tiền theo tiến độ như sau: Lần 1: Ký văn bản đề nghị đặt mua đưa 50.000.000 đồng; Lần 2 Khi ký thỏa thuận đặt mua trong vòng 10 ngày kể từ ngày đặt mua, đưa 15% là 150.125.185 đồng; Lần 3 Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày chuyển tiền lần 1 đưa 10% là 133.416.790 đồng; Lần 4 Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày chuyển tiền lần 2 hoặc trong thời hạn [.....] ngày kể từ ngày Bên A thông báo cho Bên B về việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ và hợp đồng thuê căn hộ, đưa 150.760.973 đồng.

Sau khi ký Hợp đồng, ông đã thực hiện hợp đồng như sau:

- Ngày 29/7/2019, Chuyển tiền đặt cọc 50.000.000 đồng;
- Ngày 13/8/2019, Chuyển tiền mua lần thứ nhất: 150.125.000 đồng;
- Ngày 30/9/2019, Chuyển tiền mua lần thứ hai: 133.417.000 đồng.

Ngày 18/11/2019, ông có nhận được Thông báo số B.21-08/20191114 ngày 14/11/2019 thay đổi ngày chuyển tiền đặt mua lần 3 tại Dự án Sunbay Part Hotel Resort, gia hạn đến ngày 24/02/2020, như sau: “Ngày 11/11/2019 Tổng thầu xây dựng đã gửi văn bản số 673/2019/CV đến chủ đầu tư đề nghị và cam kết thời hạn hoàn thành thi công phần móng và hầm công trình của Dự án Sunbay Part Hotel Resort vào ngày 15/01/2020, do nhà thầu áp dụng các giải pháp mới trong thi công nhằm tối ưu hóa hiệu quả thi công xây dựng công trình. Qua đây, Công ty Công ty cổ phần S xin thông báo đến Quý khách hàng về việc thay đổi ngày chuyển tiền đặt mua lần 3 và thời hạn ký Hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án đến ngày 24/02/2020.”

Ông không đồng ý về việc dời thời hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty cổ phần S nên ngày 15/01/2020, ông đã gửi Thông báo chấm dứt thỏa thuận đặt mua đến trụ sở của Công ty cổ phần S.

Như vậy, Công ty cổ phần S đã vi phạm điểm a khoản 3.1 Điều 3 về cam kết của các bên của Hợp đồng thỏa thuận đặt mua là “Đảm bảo Bên B được đăng ký và ký kết Hợp đồng mua bán ngay sau khi Dự án hoàn thiện các thủ tục cần thiết theo quy định, nhưng không chậm hơn ngày 30/11/2019. Trường hợp gia hạn thời hạn trên, Bên A phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do gia hạn và thời hạn mới cho Bên B biết trước 10 ngày trước ngày hết hạn nhưng thời gian gia hạn không quá 30 ngày kể từ ngày 30/11/2019”.

Do đó, ông yêu cầu:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận đặt mua dự án Sunbay Part Hotel & Resort số B21-08/2019/TTĐM/SUNBAY ngày 05/8/2019 giữa Công ty cổ phần S với ông Lê Bá V.

- Buộc Công ty cổ phần S phải trả số tiền đặt mua căn hộ là 333.542.000 đồng; Tiền bồi thường tương đương 20% giá trị tiền đã đặt mua là 66.708.000 đồng; Số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/12/2019 đến ngày 04/8/2023 với mức lãi xuất là 0,03%/ngày là 130.981.000 đồng.

Tại bản trình bày và trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là Công ty cổ phần S trình bày:

Công ty cổ phần S là chủ đầu tư Dự án Sunbay Part Hotel & Resort. Trên cơ sở đề nghị đặt mua căn hộ của ông Lê Bá V ngày 05/8/2019, Công ty cổ phần S và ông V đã ký thỏa thuận đặt mua số B21-08/2019/TTĐM/SUNBAY ngày 05/8/2019 về việc đặt mua 01 căn hộ số B.21-08, diện tích sử dụng căn hộ 33,4m², vị trí: Tòa nhà B thuộc Dự án Sunbay Part Hotel & Resort. Ông V đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền 333.542.000 đồng.

Theo thỏa thuận đặt mua chậm nhất đến ngày 30/12/2019, Công ty cổ phần S đảm bảo cho ông Lê Bá V được đăng ký và ký kết Hợp đồng mua bán theo quy định.

Tuy nhiên, vì lợi ích chung của toàn Dự án và cũng vì lợi ích của tất cả các Khách hàng đặt mua căn hộ, khoảng giữa tháng 11/2019, Công ty đã chủ động gửi văn bản tới khách hàng đặt mua căn hộ đề nghị lùi thời gian ký Hợp đồng mua bán căn hộ chính thức đến ngày 24/02/2020 trong đó có ông Lê Bá V. Lý do Công ty dời thời gian ký Hợp đồng đặt mua căn hộ là do khách quan, do đơn vị Detal V thầu thi công chậm thi công. Đồng thời, do văn hóa Tết của nước ta, Công ty không muốn khách hàng phải nộp tiền vào đầu năm mới và do tình hình dịch bệnh bất ngờ, bất khả kháng, sự kiện khách quan ngoài mong muốn đã khiến cho hoàn cảnh tình hình thay đổi hoàn toàn do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết thỏa thuận đặt mua. Tại thời điểm giao kết thỏa thuận đặt mua, các bên không thể lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh là cơ sở để các bên có thể thông báo và thỏa thuận điều chỉnh cho phù hợp với tình hình chung.

Do đó, việc Công ty cổ phần S dời thời gian ký Hợp đồng đặt mua căn hộ không phải lỗi của chủ đầu tư cũng không phải lỗi của khách hàng.

Tại phiên tòa, do ông V không tiếp tục chuyển tiền và thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ nên Công ty cổ phần S có ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của ông V, như sau:

- Công ty cổ phần S đồng ý Hủy hợp đồng thỏa thuận đặt mua dự án Sunbay Part Hotel & Resort số B21-08/2019/TTĐM/SUNBAY ngày 05/8/2019 giữa Công ty cổ phần S với ông Lê Bá V.

- Công ty cổ phần S chỉ đồng ý trả cho ông V số tiền đã đặt mua lần 1 và lần 2 là 283.542.000 đồng. Đối với số tiền đặt cọc lần 1: 50.000.000 đồng Công ty không đồng ý trả vì đây là tiền đặt mua không hoàn lại.

- Đối với yêu cầu bồi thường 20% giá trị tiền đặt mua là 283.542.000 đồng x 20% = 56.708.400 đồng, Công ty cổ phần S yêu cầu ông V trả lại.

- Công ty đã chi phí bán hàng phải trả cho bên thứ 3 gồm phí quản lý truyền

thông tư vấn, chi phí cho sale....với số tiền là 159.677.230 đồng, đề nghị ông V phải trả lại cho phí này.

Tổng số tiền Công ty cổ phần S trả cho ông V là: 283.542.000 đồng - 56.708.400 đồng - 159.677.230 đồng = 67.156.370 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn đều chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty cổ phần S phải trả cho ông Lê Bá V số tiền 400.250.000 đồng (Bốn trăm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó: Tiền đặt mua là 333.542.000 đồng; Tiền bồi thường là 66.708.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp Hợp đồng dân sự” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ngày 08-5-2023, bị đơn có đơn phản tố. Bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 25-4-2023, căn cứ khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Các đương sự đều xác định ngày 05-8-2019, ông Lê Bá V và Công ty cổ phần S có ký Thỏa thuận đặt mua dự án Sunbay Part Hotel & Resort số: B.21-08/2019/TTĐM/SUNBAY, căn hộ: B.21-08/B (sau đây gọi tắt là Thỏa thuận đặt mua). Thỏa thuận đặt mua được ký kết trên sự tự nguyện của các bên, chủ thể ký kết giao dịch có năng lực pháp luật dân sự, hình thức, mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, nên Thỏa thuận đặt mua có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về lỗi không thực hiện được Thỏa thuận đặt mua:

Tại điểm a, b khoản 3.1 Điều 3 của Thỏa thuận đặt mua có thỏa thuận: “*Đảm bảo bên B được đăng ký và ký kết Hợp đồng mua bán ngay sau khi Dự án hoàn thiện các thủ tục cần thiết theo quy định, nhưng không chậm hơn ngày 30-11-2019. Trường hợp gia hạn thời hạn trên, Bên A phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do gia hạn và thời hạn mới cho Bên B biết trước 10 ngày trước ngày hết hạn nhưng thời gian gia hạn không quá 30 ngày kể từ ngày 30/11/2019. Trường hợp vì lý do bất khả kháng hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền việc gia hạn được thực hiện theo thông báo của Bên A*”.

Ngày 14-11-2019, Công ty cổ phần S có Thông báo số B.21-08/20191114 (V/v: Thay đổi ngày chuyển tiền đặt mua Lần 3 tại Dự án Sunbay Part Hotel & Resort) nội dung như sau: “*Ngày 11/11/2019 Tổng thầu xây dựng đã gửi văn bản số 673/2019/CV đến chủ đầu tư đề nghị và cam kết thời hạn hoàn thành thi công phần móng và hầm công trình của Dự án Sunbay Part Hotel & Resort vào ngày 15/01/2020, do nhà thầu áp dụng các giải pháp mới trong thi công nhằm tối ưu hóa hiệu quả thi công xây dựng công trình. Qua đây, Công ty Công ty cổ phần S xin thông báo đến Quý khách hàng về việc thay đổi ngày chuyển tiền đặt mua Lần 3 và thời gian ký Hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án đến ngày: 24/02/2020*”. Như vậy, theo Thông báo số B.21-08/20191114 ngày 14-11-2019, lý do Công ty cổ phần S dời thời gian chuyển tiền đặt mua lần 3 và thời gian ký Hợp đồng mua bán căn hộ là, do đơn vị thầu thi công Detal V chậm thi công. Đồng thời, tại bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, Công ty cổ phần S còn đưa ra lý do: Văn hóa Tết của người Việt và do tình hình dịch bệnh bất ngờ, bất khả kháng và sự kiện khách quan ngoài mong muốn đã khiến cho hoàn cảnh tình hình thay đổi hoàn toàn do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết thỏa thuận đặt mua.

Xét thấy: Lý do Công ty cổ phần S dời thời gian chuyển tiền đặt mua lần 3 và thời gian ký Hợp đồng mua bán căn hộ do đơn vị thầu xây dựng chậm thi công, Văn hóa Tết của người Việt không phải là trường hợp bất khả kháng. Mặt khác, khoảng cuối năm 2019, tình hình dịch bệnh chưa phức tạp, công ty cũng không thể hiện lý do về tình hình dịch bệnh trong thông báo gửi cho khách hàng và thời gian này không phải là thời gian áp dụng Chỉ thị 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 và Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Chính phủ về phòng chống dịch Covid. Do đó, Công ty cổ phần S dời thời gian chuyển tiền đặt mua lần 3 và thời gian ký Hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 24/02/2020 mà không có sự đồng ý của ông Lê Bá V là vi phạm điểm a khoản 3.1 Điều 3 của Thỏa thuận đặt mua.

[2.3] Xét yêu cầu hủy thỏa thuận đặt mua:

Các đương sự đều thống nhất về việc hủy thỏa thuận đặt mua dự án Sunbay Part Hotel & Resort số B21-08/2019/TTĐM/SUNBAY ngày 05/8/2019 giữa Công ty cổ phần S với ông Lê Bá V. Xét thấy: Thỏa thuận về chấm dứt thỏa thuận đặt mua là tự nguyện phù hợp với khoản 6.1 Điều 6 của Thỏa thuận đặt mua, phù hợp với khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu trả số tiền đặt mua căn hộ là 333.542.000 đồng; Tiền bồi thường tương đương 20% giá trị tiền đã đặt mua là 66.708.000 đồng:

Sau khi ký hợp đồng, ông V đã thực hiện hợp đồng như sau: Ngày 29/7/2019, Chuyển tiền đặt mua 50.000.000 đồng; Ngày 13/8/2019, Chuyển tiền mua lần thứ nhất: 150.125.000 đồng; Ngày 30/9/2019, Chuyển tiền mua lần thứ hai: 133.417.000 đồng. Tổng số tiền đặt mua đã chuyển là 333.542.000 đồng.

Công ty cổ phần S cho rằng tiền đặt mua 50.000.000 đồng ngày 29/7/2019 là tiền đặt mua không hoàn lại nên không đồng ý trả lại. Tuy nhiên tại Giấy đề nghị ký Thỏa thuận đặt mua thể hiện: *“Đặt một khoản tiền đặt mua không hoàn lại là 50.000.000 đồng. Trường hợp tôi không tiếp tục thực hiện ký kết Thỏa thuận đặt mua trong vòng 10 ngày sau khi giấy đề nghị được xác nhận thống nhất của bên A thì được hiểu là chúng tôi không còn nguyện vọng nhận chuyển nhượng căn hộ. Khi đó tôi đồng ý rằng không nhận lại khoản tiền đặt mua không hoàn lại như đã nêu trên.”* Như vậy, khoản tiền đặt mua 50.000.000 đồng sẽ không được hoàn lại khi các bên không ký kết Thỏa thuận đặt mua. Nhưng ngày 05/8/2019, Ông V và Công ty cổ phần S đã ký Thỏa thuận đặt mua và trong Thỏa thuận đặt mua ngày 05/8/2019 các bên không thỏa thuận về việc không hoàn lại số tiền đặt mua 50.000.000 đồng.

Theo điểm 4.2 Điều 4 Thỏa thuận đặt mua: *“Trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm a Điều 3.1 Thỏa thuận này, nếu Bên A không đảm bảo việc Chủ đầu tư ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Bên B mà không phải lỗi của bên B, bên A có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt mua đã chuyển không bao gồm tiền lãi cho bên B và bồi thường cho bên B khoản tiền tương đương 20% giá trị tiền đặt mua”*.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông V, buộc Công ty cổ phần S phải trả lại cho ông V số tiền đặt mua là 333.542.000 đồng, số tiền bồi thường là 66.708.400 đồng ($20\% \times 333.542.000 \text{ đồng} = 66.708.400 \text{ đồng}$, làm tròn 66.708.000 đồng). Tổng số tiền là 400.250.000 đồng.

[2.5] Xét yêu cầu tính tiền lãi phát sinh đến ngày 04/8/2023 với mức lãi xuất là 0,03%/ngày là 130.981.000 đồng:

Theo điểm a khoản 3.1 Điều 3 của Thỏa thuận đặt mua: *“Đảm bảo bên B được đăng ký và ký kết Hợp đồng mua bán ngay sau khi Dự án hoàn thiện các thủ tục cần thiết theo quy định, nhưng không chậm hơn ngày 30-11-2019. Trường hợp gia hạn thời hạn trên, Bên A phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do gia hạn và thời hạn mới cho Bên B biết trước 10 ngày trước ngày hết hạn nhưng thời gian gia hạn không quá 30 ngày kể từ ngày 30/11/2019. Trường hợp hết thời hạn trên mà bên A không thông báo ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên B thì bên A phải trả tiền lãi phát sinh với mức lãi suất quá hạn bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền bên B đã chuyển cho bên A”*.

Theo điểm 4.2 Điều 4 Thỏa thuận đặt mua: *“Trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm a Điều 3.1 Thỏa thuận này, nếu Bên A không đảm bảo việc Chủ đầu tư ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Bên B mà không phải lỗi của bên B, bên A có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt mua đã chuyển không bao gồm tiền lãi cho bên B và bồi thường*

cho bên B khoản tiền tương đương 20% giá trị tiền đặt mua”.

Theo điểm 6.1 Điều 6 của Thỏa thuận đặt mua: “*Thỏa thuận chấm dứt hiệu lực khi bên B ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Chủ đầu tư hoặc thỏa thuận chấm dứt theo quy định tại Điều 2.3, 4.2, 4.3 của Thỏa thuận này*”.

Như vậy khoản 3.1 không phải là trường hợp chấm dứt Thỏa thuận đặt mua mà các bên đã thỏa thuận. Do đó, khi các bên chấm dứt thỏa thuận đặt mua không áp dụng khoản 3.1 mà trường hợp tranh chấp trong vụ án này sẽ áp dụng khoản 4.2 để giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo điểm 4.2 Điều 4 của Thỏa thuận đặt mua, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông V.

[3] Xét quan điểm về giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng + 4% x 250.000 đồng = 20.010.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 130.981.000 đồng x 5% = 6.549.050 đồng (làm tròn là 6.549.000 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Áp dụng: Các Điều 116, 117, 418, 422, 423, 427 của Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Bá V đối với bị đơn là Công ty cổ phần S.

1.1 Hủy Thỏa thuận đặt mua dự án Sunbay Part Hotel & Resort số: B.21-08/2019/TTĐM/SUNBAY, căn hộ: B.21-08/B ký kết ngày 05-8-2019 giữa Công ty cổ phần S và ông Lê Bá V.

1.2 Buộc Công ty cổ phần S phải trả cho ông Lê Bá V số tiền 400.250.000 đồng (Bốn trăm triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó: Tiền đặt mua là 333.542.000 đồng; Tiền bồi thường là 66.708.000 đồng.

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.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông Lê Bá V.

2. Về án phí:

Công ty cổ phần S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.010.000 đồng (Hai mươi triệu mười nghìn đồng).

Ông Lê Bá V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.549.000 đồng (Sáu triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn đồng). Số tiền án phí này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.066.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004748 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Hoàn lại cho ông Lê Bá V số tiền chênh lệch là 5.517.000 đồng (Năm triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng).

3. 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, 7b, 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 04-8-2023).

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND Tp. Phan Rang- Tháp Chàm;
- Chi cục THADS Tp. Phan Rang- Tháp Chàm;
- Lưu (HS, AV)/.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Trần Thanh Thu