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: 121/2021/DS-PT
Ngày: 05/4/2021
V/v: "Yêu cầu thựa hiện nghĩa vụ bồi thường hợp đồng*"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Ông Nguyễn Quốc Thái

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 05/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2021/TLPT-DS về việc "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bồi thường hợp đồng"

Do bản án sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 11/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2021/QĐ-PT ngày 03/3/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Viết Long; sinh năm: 1976; địa chỉ: Phòng 302-A8B phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Đô thị Sông Đà.

Trụ sở: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: Văn phòng tòa nhà dự án cải tạo xây dựng lại khu đất 26 Liễu Giai, quận Ba Đình –Hà Nội);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Anh- chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành Vinh – chức vụ:

Địa chỉ: Tầng 5- Tháp C, Tòa nhà Sông Đà, số 18, Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. (Có mặt ông Vinh).

3. Người kháng cáo: ông Phan Viết Long là nguyên đơn và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2019 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Viết Long trình bày:

Ngày 04/6/2019, ông có ký Hợp đồng mua bán số 01/2019/HĐCN-LG ngày 04/6/2019 để mua sàn văn phòng tầng 4, dự án 26 Liễu Giai Tower với chủ đầu tư là Công ty cổ phần ĐTXD&PT Đô thị Sông Đà (Tên viết tắt là SDU). Đại diện chủ đầu tư là ông Trịnh Xuân Thụy – Phó tổng giám đốc Công ty cổ phần ĐTXD&PT Đô thị Sông Đà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sàn văn phòng tầng 4 cho ông với giá trị chuyển nhượng là: 55.065.600.000 đ *(Năm mươi lăm tỷ sáu mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn).* Sau khi ký hợp đồng ông đã thanh toán lần thứ nhất theo quy định của hợp đồng là 5.000.000.000 đ *(Năm tỷ đồng)* vào tài khoản của Công ty SDU tại ngân hàng OCB Chi nhánh Tràng An. Trong khi đang chuẩn bị tài chính để thực hiện nghĩa vụ thanh toán lần thứ 2 theo hợp đồng thì ông nhận được thông báo của ông Trịnh Xuân Thụy, đề nghị gặp để đàm phán hủy hợp đồng mua bán số 01/2019/HĐCN-LG ngày 04/6/2019 mà hai bên đã ký kết. Khi đến làm việc với ông Trịnh Xuân Thụy và ông Hoàng Văn Anh – Chủ tịch HĐQT Công ty SDU, ông mới được biết tài sản mà Công ty SDU đã ký hợp đồng bán cho ông thuộc loại tài sản đang bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật vì đang được cầm cố tại Ngân hàng OCB Chi nhánh Tràng An để Ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Công ty SDU. Quá trình làm việc với các bên liên quan ông được biết, vào ngày 30/10/2015, ông Hoàng Văn Anh đại diện Công ty SDU đã ký Hợp đồng đặt cọc số 01/2015/HĐĐC với Công ty CP Đầu tư Hải Phòng, nhận cọc để bán toàn bộ 3 sàn văn phòng tầng 4, 5, 6 dự án 26 Liễu Giai Tower, và đã nhận đủ 50.000.000.000 đ *(Năm mươi tỷ đồng)* tương đương 100% giá trị mua bán và cam kết bàn giao văn phòng cho khách hàng vào cuối năm 2017. Sau đó Công ty SDU đã cầm cố tài sản vừa bán nói trên cho Ngân hàng OCB Chi nhánh Tràng An để phát hành bảo lãnh, đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng với Công ty CP Đầu tư Hải Phòng.

Sau khi nhận biết về tình trạng pháp lý của tài sản là không thể giao dịch và thấy rằng Công ty SDU cố ý lừa dối ông, việc công ty SDU bắt buộc phải mời ông đến thương lượng hủy hợp đồng là do Công ty CP Đầu tư Hải Phòng làm đơn tố giác nên mới phải hủy hợp đồng với ông. Tại buổi làm việc ngày 19/6/2019, hai bên đã có biên bản ghi nhớ về việc sẽ thanh lý hợp đồng khi nào thỏa thuận được mức bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, đến ngày 16/7/2019, Công ty SDU bất ngờ gửi văn bản số 63/CV-KTKT thông báo đã chuyển trả lại 5 tỷ đồng vào tài khoản không phải do ông yêu cầu. Ngày 20/8/2019, hai bên lại tiếp tục thương lượng và ông cũng đã có thiện chí chia sẻ giảm bớt trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo hợp đồng, nhưng trước thái độ không thiện chí của lãnh đạo công ty SDU, ông đã đề nghị bồi thường theo đúng quy định của hợp đồng. Công ty SDU hẹn trả lời trước ngày 06/9/2019, đến ngày 05/9/2019, công ty SDU gửi cho ông văn bản số 82/CV-HCTH

tuyên bố không vi phạm hợp đồng và chỉ hỗ trợ cho ông bằng lãi suất ngân hàng đối với số tiền 5 tỷ đồng từ ngày nhận tiền đến ngày trả lại.

Nay ông cho rằng, công ty SDU càng lộ rõ sự dối trá và lừa đảo trong các quan hệ dân sự khi giao bán sản phẩm của mình. Đó là hành vi dùng một tài sản hình thành trong tương lai để nhận trước tiền bán cho khách hàng, nhằm mục đích lấy vốn giải phóng mặt bằng xây dựng dự án; sau đó đem thế chấp cho ngân hàng để phát hành bảo lãnh và rồi lại đem bán cho ông để nhận tiền lần thứ 2. Công ty SDU biết tài sản này không được phép bán nhưng vẫn bán và cam kết tại điểm a, khoản 14.1 Điều 14 Hợp đồng mua bán số 01/2019/HĐCN-LG ngày 04/6/2019 là: *"....phần diện tích chuyển nhượng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch"*.

Nay ông căn cứ Điều 12 Hợp đồng mua bán số 01/2019/HĐCN-LG ngày 04/6/2019 quy định về trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng như sau: *".... Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 30% (Ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư).*

Như vậy, với việc không có tài sản để bán nên dẫn tới công ty SDU phải đề nghị hủy việc mua bán, thanh lý hợp đồng và hành vi đơn phương trả lại tiền cho ông khi hai bên chưa đạt được các thỏa thuận về việc thanh lý, chấm dứt hợp đồng đã đủ yếu tố chứng minh công ty SDU vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng mua bán số 01/2019/HĐCN-LG ngày 04/6/2019. Hành vi này được xem là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên bán, xuất phát từ chính lỗi của bên bán vì bán sản phẩm không được bán. Kể cả trong trường hợp hành vi của công ty SDU chưa bị phát giác thì đến thời điểm bàn giao, bên bán cũng không thể bàn giao cho bên mua vì chưa giải quyết xong tranh chấp với Công ty CP ĐT Hải Phòng và đương nhiên bên mua sẽ có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo điểm b, khoản 12.2 Điều 12 HĐMB

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc công ty SDU phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 30% trị giá hợp đồng cụ thể là 14.749.714.285đ do công ty SDU đã vi phạm nghiêm trọng, đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán đã ký với ông.

Ngoài ra ông còn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp cấm chuyển nhượng sàn tầng 4 này cũng như yêu cầu quá trình giải quyết nếu có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự thì đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ông chưa yêu cầu chuyển hồ sơ, nếu công ty SDU trả tiền bồi thường cho ông thì thôi, trường hợp công ty SDU không trả ông sẽ có ý kiến sau.

Công ty CPĐTXD và PTĐT Sông Đà do ông Đặng Thành Vinh là đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/6/2019, Công ty SDU (bên bán) có ký hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG **("HĐCN số 01")** với ông Phan Viết Long (bên mua), theo đó, Công ty SDU sẽ chuyển nhượng cho ông Phan Viết Long bất động sản hình thành trong tương lai là diện tích 1.147,2m^2 sàn văn phòng Tầng 4 của Tòa nhà Liễu Giai Tower (có địa chỉ tại: số 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội), do Công ty SDU làm chủ đầu tư, với giá chuyển nhượng là: 48.000.000 đồng/m2 x 1.147,2m^2 = 55.065.600.000 đồng. Thực hiện quy định của HĐCN số 01, ngày 04/6/2019, ông Phan Viết Long đã thanh toán Đợt 1 cho Công ty SDU số tiền 5.000.000.000 đồng, thông qua hình thức chuyển khoản từ tài khoản của ông Phan Viết Long (số tài khoản 19026877725022 mở tại ngân hàng Techcombank Chi nhánh Hà Tây – Phòng giao dịch Thanh Xuân) vào tài khoản của Công ty SDU. Sau khi Công ty SDU và ông Phan Viết Long ký kết HĐCN số 01 thì giữa Công ty SDU và Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng có phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp đồng đặt cọc số 01/2015/HDĐC ký ngày 30/10/2015 giữa Công ty SDU với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng. Cụ thể, do sự nhầm lẫn giữa quan hệ đặt cọc với quan hệ mua bán tài sản, nên Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng đã có đơn tố cáo Công ty SDU về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" ra Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Đống Đa. Tuy nhiên, sau khi xem xét bản chất quan hệ tranh chấp và xem xét các quan điểm, ý kiến và các tài liệu/chứng cứ do Công ty SDU cung cấp, Công an quận Đống Đa đã xác định quan hệ tranh chấp giữa Công ty SDU với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng là tranh chấp dân sự nên đã có văn bản trả lời Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng về việc không có căn cứ chấp nhận đơn tố cáo vô căn cứ và trái pháp luật của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng. Mặc dù việc Công ty SDU có ký HĐCN số 01 với ông Phan Viết Long là hoàn toàn hợp pháp, tuy nhiên, do quan hệ tranh chấp giữa Công ty SDU với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng có liên quan đến tài sản là đối tượng của HĐCN số 01, để bảo vệ uy tín của mình, Công ty SDU đã chủ động đề xuất với ông Phan Viết Long về việc thỏa thuận chấm dứt HĐCN số 01 trước thời hạn. Quá trình hai bên đàm phán, thương lượng về việc chấm dứt HĐCN số 01 cụ thể như sau:

- Ngày 19/6/2019, Công ty SDU và ông Phan Viết Long đã có buổi làm việc tại trụ sở Công ty SDU. Tại buổi làm việc này, hai bên đồng ý sẽ thanh lý Hợp đồng đã ký giữa hai bên nhưng tại thời điểm chưa thống nhất được về vấn đề đền bù hợp đồng; Ông Phan Viết Long có ý kiến: "Ngay sau khi thống nhất vấn đề đền bù Hợp đồng, hai bên sẽ thực hiện ngay việc ký thanh lý Hợp đồng và bên A có trách nhiệm chuyển ngay toàn bộ số tiền Bên B đã nộp theo Hợp đồng và số tiền đền bù Hợp đồng theo nội dung Hợp đồng thanh lý".

- Ngày 08/7/2019, Công ty SDU đã tiếp tục có văn bản số 58/CV-KTKT gửi ông Phan Viết Long với nội dung đề xuất ông Long chấp thuận các nội dung sau: (i) Thanh lý ngay HĐCN số 01; (ii) Đề xuất việc đàm phán để ký kết hợp đồng chuyển nhượng sàn Tầng 3 Dự án sau khi các bên thanh lý HĐCN số 01. Tuy nhiên, Công

ty SDU không nhận được bất cứ phản hồi nào từ ông Phan Viết Long về các đề nghị đã nêu trên.

- Để giảm thiểu tối đa thiệt hại cho các bên trong trường hợp các bên đạt được thỏa thuận chấm dứt HĐCN số 01, vào ngày 16/7/2019, Công ty SDU đã chủ động chuyển lại số tiền mà ông Phan Viết Long thanh toán Đợt 1 (5.000.000.000 đồng) vào tài khoản số 19026877725022 mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (Techcombank)- Chi nhánh Hà Tây- Phòng giao dịch Thanh Xuân, đứng tên chủ tài khoản là ông Phan Viết Long (đây chính là tài khoản mà ông Phan Viết Long sử dụng để chuyển tiền thanh toán Đợt 1 cho Công ty SDU).

- Ngay sau khi chuyển tiền, cùng ngày 16/7/2019, Công ty SDU đã có văn bản số 63/CV-KTKT gửi tới ông Phan Viết Long để thông báo về việc chuyển lại số tiền 5.000.000.000 đồng nêu trên. Ông Long nhận được thông báo và không có bất cứ ý kiến phản đối hoặc khiếu nại đối với Công ty SDU.

- Từ ngày 18/6/2019 đến 08/7/2019, Công ty SDU đã tiếp tục gửi các Văn bản số 18/GM/HCTH, văn bản số 20/GM-HCTH và Văn bản số 58/CV-KTKT mời ông Phan Viết Long đến làm việc để tiếp tục đàm phán về việc chấm dứt/ thanh lý HĐCN số 01 nhưng ông Long không hợp tác.

- Đến ngày 20/8/2019, ông Phan Viết Long mới đến trụ sở Công ty SDU để làm việc và hai bên tiếp tục đàm phán về việc thỏa thuận chấm dứt HĐCN số 01. Tại buổi làm việc này, ông Phan Viết Long đề nghị Công ty SDU phải thanh toán cho ông Long số tiền đền bù là 30% giá trị hợp đồng thì mới đồng ý chấm dứt HĐCN số 01. Nhận thấy số tiền đền bù mà ông Long yêu cầu là hoàn toàn không có cơ sở, bất hợp lý và thiếu thiện chí trong việc thương lượng chấm dứt HĐCN số 01, ngày 05/9/2019, Công ty SDU đã có Văn bản số 82/CV-HCTH gửi ông Phan Viết Long , trong đó nêu rõ: Công ty SDU không thể chấp nhận yêu cầu đền bù chấm dứt hợp đồng mà ông Long đưa ra (30% giá trị hợp đồng) vì yêu cầu này không phù hợp các quy định của HĐCN số 01 và hoàn toàn không có cơ sở pháp lý. Trường hợp ông Phan Viết Long đồng ý chấm dứt HĐCN số 01 theo thỏa thuận thì Công ty SDU sẽ thanh toán cho ông Long một khoản hỗ trợ bằng lãi suất tiền gửi tại ngân hàng trên số tiền 5.000.000.000 đồng kể từ ngày ông Long thanh toán (04/6/2019) đến ngày Công ty SDU chuyển trả lại cho ông Long số tiền này (16/7/2019). Trường hợp ông Phan Viết Long không đồng ý chấm dứt HĐCN số 01 với mức hỗ trợ theo đề xuất nêu trên của Công ty SDU thì đề nghị ông Phan Viết Long tiếp tục thực hiện HĐCN số 01 đã ký, theo đó, trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản này, ông Long phải chuyển trả lại cho Công ty SDU số tiền 5.000.000.000 đồng và tiếp tục thực hiện thanh toán các đợt tiếp theo quy định của HĐCN số 01 đã ký giữa các bên. Tại Công văn số 82/CV-HCTH, Công ty SDU cũng đã nêu rõ: trường hợp hết thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản này mà ông Long không chuyển trả cho Công ty SDU số tiền nêu trên thì Công ty SDU hiểu và xác định là ông Phan Viết Long đã chấp nhận việc chấm dứt HĐCN số 01 theo đề xuất

nêu trên của Công ty SDU và Công ty SDU sẽ thực hiện quyền hủy bỏ HĐCN số 01 để bán cho khách hàng khác theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, kể từ khi nhận được Văn bản số 82/CV-HCTH ngày 05/9/2019 của Công ty SDU cho đến nay, ông Phan Viết Long không chuyển trả lại cho Công ty SDU số tiền 5.000.000.000 đồng nêu trên và cũng không thực hiện các khoản thanh toán tiếp theo quy định của HĐCN số 01 đã ký giữa các bên. Nay công ty SDU có quan điểm như sau:

1. Công ty SDU không có hành vi vi phạm pháp luật trong việc xác lập HĐCN số 01 với ông Phan Viết Long: Công ty SDU tiếp tục khẳng định rằng việc Công ty SDU ký HĐCN số 01 để chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai là sàn văn phòng Tầng 4 Tòa nhà Liễu Giai Tower cho ông Phan Viết Long là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật dân sự, phù hợp các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Tài sản là đối tượng của HĐCN (sàn văn phòng tầng 4 tòa nhà Liễu Gia Tower) là tài sản được phép giao dịch, chuyển nhượng. Công ty SDU chưa xác lập giao dịch chuyển nhượng tài sản này cho bất kỳ cá nhân/tổ chức nào. Công ty SDU có ký 01/2015/HDĐC ký ngày 30/10/2015 với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng để bảo đảm cho việc giao kết các hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng thuê bất động sản hình thành trong tương lai trong đó dự kiến bao gồm sàn văn phòng Tầng 4 Tòa nhà Liễu Giai Tower giữa Công ty SDU với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng sau khi đủ điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, Công ty SDU chưa ký với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng bất cứ hợp đồng nào chuyển nhượng tài sản là Sàn văn phòng tầng 4 Tòa Liễu Giai Tower. Đến nay, hợp đồng đặt cọc giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng đã chấm dứt hiệu lực, Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng đã nhận lại đầy đủ toàn bộ số tiền cọc và tiền phạt cọc theo quy định của Hợp đồng đặt cọc, giữa Công ty SDU và Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng không còn bất cứ khiếu nại, tranh chấp gì liên quan đến Hợp đồng đặt cọc cũng như liên quan đến tài sản là Sàn văn phòng Tầng 4 Tòa Liễu Giai Tower mà Công ty SDU ký HĐCN số 01 với ông Phan Viết Long. Việc ông Phan Viết Long cho rằng Công ty SDU có vi phạm cam kết tại điểm a khoản 14.1 Điều 14 HĐCN số 01 là hoàn toàn không có cơ sở, xuất phát từ nhầm lẫn của ông Phan Viết Long giữa quan hệ đặt cọc (biện pháp bảo đảm) giữa Công ty SDU với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng với quan hệ chuyển nhượng tài sản.

2. Công ty SDU không có hành vi đơn phương chấm dứt HĐCN số 01 trái pháp luật: Theo quy định tại điểm a khoản 16.1 Điều 16 HĐCN số 01, thì HĐCN số 01 có thể được chấm dứt trong trường hợp "Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng". Trong suốt thời gian kể từ ngày 19/6/2019 đến ngày 05/9/2019, trong toàn bộ các cuộc họp thương lượng giữa các bên (thể hiện tại các Biên bản làm việc) cũng như trong toàn bộ các văn bản mà Công ty SDU gửi cho ông Phan Viết Long, Công ty SDU đều thể hiện nội dung đề xuất

chấm dứt HĐCN số 01 và đề nghị ông Long trao đổi/ đàm phán về việc chấm dứt HĐCN. Tuy nhiên, trong các buổi làm việc ngày 16/9/2019 và ngày 20/8/2019, hai bên vẫn chưa thống nhất được giá trị đền bù/hỗ trợ chấm dứt hợp đồng nên các bên chưa đạt được thỏa thuận về việc chấm dứt HĐCN số 01. Nguyên nhân chủ yếu là do ông Phan Viết Long đưa ra yêu cầu về việc bồi thường/đền bù chấm dứt hợp đồng không có cơ sở và bất hợp lý. Nhận thấy phía ông Phan Viết Long không có sự thiện chí trong việc đàm phán/thỏa thuận về việc chấm dứt HĐCN số 01, Công ty SDU đã có Công văn số 82/CV-HCTH ngày 05/9/2019 gửi ông Phan Viết Long với nội dung như đã nêu trên. Sau khi nhận được Công văn số 82/CV-HCTH ngày 05/9/2019 của Công ty SDU, ông Phan Viết Long không có phản hồi về việc đồng ý chấm dứt HĐCN số 01 theo đề nghị của Công ty SDU, đồng thời ông Phan Viết Long cũng không chuyển lại cho Công ty SDU số tiền thanh toán Đợt 1 theo HĐCN số 01 là 5.000.000.000 đồng theo yêu cầu Công ty SDU để tiếp tục thực hiện HĐCN số 01. Đến nay, đã hơn 9 tháng kể từ ngày nhận được Văn bản số 82/CV-HCTH ngày 05/9/2019 của Công ty SDU, ông Phan Viết Long vẫn chưa chuyển lại cho Công ty SDU số tiền thanh toán Đợt 1 này và cũng không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán các đợt tiếp theo quy định của HĐCN số 01. Như vậy, chính ông Phan Viết Long mới là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán cho Công ty SDU theo quy định của HĐCN số 01 và Hợp đồng này phải bị chấm dứt theo quy định của HĐCN số 01 Điều 16 HĐCN: "Bên mua chậm thanh toán tiền mua Phần diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điểm b Điều 12.1 của Hợp đồng". Với các lý do nêu trên, công ty SDU thấy việc ông Phan Viết Long cho rằng Công ty SDU có hành vi đơn phương chấm dứt HĐCN số 01, từ đó yêu cầu Tòa án buộc Công ty SDU phải bồi thường số tiền 30% giá trị HĐCN số 01, là hoàn toàn không có cơ sở và trái pháp luật. Vì vậy, Công ty SDU kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Đống Đa xem xét, và đưa ra các quyết định sau đây:

-Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Viết Long đối với Công ty SDU tại Đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2019, do không có cơ sở và trái pháp luật.

-Tuyên bố Công ty SDU được quyền đơn phương chấm dứt HĐCN số 01 theo quy định tại điểm b Điều 16.1 và điểm b Điều 12.1 của Hợp đồng, do ông Phan Viết Long vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng và thời gian vi phạm thanh toán đã quá 90 ngày; Buộc ông Phan Viết Long có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty SDU khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng là 30% tổng giá trị HĐCN (chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì), tương đương số tiền 14.749.500.000 đồng (mười bốn tỉ, bảy trăm năm mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng)

Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 09+11/12/2020 của Tòa án nhân dân quậnĐống Đa; Xử:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Viết Long.

- Xác định Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà là bên vi phạm hợp đồng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2019.

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2019 giữa ông Phan Viết Long với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà(Tên viết tắt Công ty SDU)

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà do ông Hoàng Văn Anh chủ tịch HĐQT- Đại diện theo pháp luật phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với ông Phan Viết Long tổng cộng là 10% trị giá hợp đồng số tiền là 5.065.600.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự, lãi suất chậm thi hành án và về án phí.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 22/12/2020, ông Phan Viết Long là nguyên đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điểm b Khoản 12.2 Điều 2 HĐMB số 01/2019/HĐCN-LG ngày 04/6/2019 buộc bên vi phạm hợp đồng phải chịu khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng cho bên bị vi phạm số tiền là 14.749.500.000 đồng theo đúng quy định mà hai bên đã thỏa thuận và thống nhất trong hợp đồng mua bán.

Ngày 22/12/2020, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên hôm nay:

Nguyên đơn là ông Phan Viết Long vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điểm b Khoản 12.2 Điều 2 HĐMB số 01/2019/HĐCN-LG ngày 04/6/2019 buộc công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Sông Đà là bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường cho ông số tiền là 14.749.500.000 đồng. Đối với việc bên bị đơn rút yêu cầu phản tố ông không ý kiến đề nghị gì.

Người đại điện theo ủy quyền của bị đơn công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Sông Đà là ông Đặng Thành Vinh rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án.

Các đương sự chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được coi là hợp lệ về hình thức.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 60 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa theo hướng không chấp nhận buộc công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Sông Đà bồi thường cho ông Phan Viết Long về tổn thất tinh thần với mức 2 % giá trị hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Nhận thấy:

1. Về hình thức: Nguyên đơn là ông Phan Viết Long và bị đơn là Công ty đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà làm đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ. Tại phiên tòa ngày hôm nay các đương sự không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

2. Về tố tụng: Tại phiên tòa ngày hôm nay ông Đặng Thành Vinh là người đại diện theo ủy quyền của công ty đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà – bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố yêu cầu ông Phan Viết Long phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do ông Phan Viết Long đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký kết ngày 04/6/2019, cụ thể số tiền phải bồi thường là 14.749.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện phía nguyên đơn không có ý kiến phản đối nên Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ yêu cầu này của bên bị đơn và số tiền tạm ứng án phí sung quỹ nhà nước.

2. Về nội dung:

2.1. Về hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2019:

Ngày 04/6/2019, giữa nguyên đơn ông Phan Viết Long và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà (Sau đây viết tắt là Công ty Sông Đà) do ông Trịnh Xuân Thụy- Phó tổng giám đốc theo giấy ủy quyền ngày 01/6/2019 của ông Hoàng Văn Anh(Chủ tịch HĐQT) ký hợp đồng có tên là Hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng. Theo nội dung hợp đồng Công ty Sông Đà bán cho ông Long toàn bộ diện tích Sàn tầng 4, diện tích 1.147 m^2, Tòa nhà Văn phòng 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội do Công ty Sông Đà làm chủ đầu tư. Mục đích chuyển nhượng dùng để làm văn phòng; Năm hoàn thành 2019 thời hạn bàn giao dự kiến ngày 30/12/2019, theo Điều 8 hợp đồng chuyển nhượng. Giá bán 48.000.000 đồng/m^2 x 1.147,2 m^2 = 55.065.600.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với pháp luật, người tham gia ký kết có đủ thẩm quyền nên hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2029 giữa các bên có hiệu lực pháp lý.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Đúng ngày 04/6/2019, Ông Long thanh toán đối với công ty Sông Đà 5 tỷ đồng như hợp đồng. Theo đúng như thỏa thuận, thì đến ngày 24/6/20219 ông Long phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán 30% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên ngày 19/6/2019 giữa 2 bên ông Long và công ty Sông Đà có buổi làm việc theo yêu cầu của công ty Sông Đà với nội dung: Công ty Sông Đà đề nghị ông Long chấm dứt và thanh lý hợp đồng đã ký kết. Tại biên bản này hai bên đồng ý sẽ thanh lý hợp đồng nhưng hiện tại chưa thống nhất được vấn đề đền bù hợp đồng , công ty Sông Đà đề xuất trả ngay 5 tỷ mà ông Long đã thanh toán đối với công ty Sông Đà cho ông Long trước ngày 20/6/2019 nhưng ông Long không đồng ý và có ý kiến: " Ngay sau khi thống nhất vấn đề đền bù hợp đồng, hai bên sẽ thực hiện ngay việc ký thanh lý hợp đồng và công ty Sông Đà có trách nhiệm chuyển ngay toàn bộ số tiền mà ông Long đã nộp theo hợp đồng và số tiền đền bù hợp đồng theo nội dung hợp đồng thanh lý và ông Long thống nhất sẽ không có khiếu kiện gì bên công ty Sông Đà cho đến khi ký thanh lý hợp đồng.".

Ngày 8/7/2019, Công ty Sông Đà có công văn số 58/CV-KTKT gửi ông Long với nội dung :" …Vì một số lý do nên công ty Sông Đà không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng số 01 ngày 04/6/2019 nữa. Ngày 19/6/2019, hai bên đã làm việc và đồng ý thanh lý hợp đồng nhưng do chưa thống nhất được vấn đề đền bù hợp đồng, nên bằng văn bản này công ty Sông Đà đề xuất ông Long chấp thuận nội dung như sau: 1- Thanh lý ngay hợp đồng đã ký kết…2- Nếu ông Long vẫn có nhu cầu nhận chuyển nhượng sàn văn phòng tại dự án thì công ty Sông Đà sẽ đàm phán với ông Long để ký hợp đồng chuyển nhượng sang tầng 3 của dự án…" . Tiếp theo ngày 16/7/2019, Công ty Sông Đà có công văn số 63/KTKT gửi ông Long để thông báo công ty Sông Đà đã hoàn trả lại ông Long 5 tỷ đồng. Tiếp theo ngày 20/8/2019, giữa ông Long và công ty Sông Đà có biên bản làm việc với nội dung: Ông Long có 2 ý kiến :"..1- Đề nghị chủ đầu tư là công ty Sông Đà thanh toán đúng 30% giá trị đền bù hợp đồng: 2- Tiến độ và thời hạn thanh toán 30% giá trị đền bù". Phía Sông Đà cũng có 2 ý kiến: "..1-Ghi nhận ý kiến của ông Long: 2- Ban điều hành sẽ báo cáo Hội đồng quản trị và có văn bản trả lời ông Long trước ngày 06/9/2019..". Tiếp theo ngày 05/9/2019, Công ty Sông Đà có CV số 82/ CV- HCTH gửi ông Long với nội dung: "… 1- Công ty Sông Đà không đồng ý với yêu cầu của ông Long về việc yêu cầu công ty Sông Đà bồi thường 30% giá trị hợp đồng. 2- Nếu ông Long muốn thực hiện tiếp hợp đồng thì ông Long phải nộp lại 5 tỷ mà công ty Sông Đà đã hoàn trả ông Long ngày 16/7/2019 và nghĩa vụ thanh toán các đợt tiếp theo cần phải thực hiện đúng các quy định của hợp đồng số 01. Sau 5 ngày nếu ông Long không nộp lại số tiền 5 tỷ trên thì công ty Sông Đà hiểu là ông Long đã chấp thuận việc chấm dứt hợp đồng và công ty sẽ thực hiện quyền hủy bỏ hợp đồng để bán cho khách hàng khác theo quy định của pháp luật…". Sau văn bản này các bên không có biên bản làm việc cùng nhau nữa cho đến ngày 18/11/2019, ông Long khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Công ty Sông Đà phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường phạt vi phạm 30% giá

trị hợp đồng tương đương 14.749.000.000 đồng như đã cam kết trong hợp đồng vì theo ông Long công ty Sông Đà đã tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông từ ngày 19/6/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 30/10/2015, giữa công ty Sông Đà và Công ty cổ phần đầu tư Hải Phòng (Sau đây viết tắt là công ty Hải Phòng) đã ký hợp đồng đặt cọc theo đó công ty Hải Phòng đặt cọc số tiền 50 tỷ đồng để công ty Sông Đà bán lại cho toàn bộ các sàn tầng 4, tầng 5 và tầng 6 của Tòa nhà trên. Ngày 18/6/2019, công ty Hải Phòng gửi đơn tố cáo công ty Sông Đà lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ngày 20/6/2019 đến Công an quận Đống Đa. Quá trình giải quyết đơn, Công an quận Đống Đa ra thông báo không số: 185/CSĐT-CSKT thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự với lý do: Việc Công ty cổ phần đầu tư Hải Phòng thỏa thuận đặt cọc 50 tỷ tiền để mua sản phẩm hình thành trong tương lai cho công ty SDU vụ việc dân sự. Việc công ty Sông Đà đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với công ty Hải Phòng nên ngày 05/9/2019 công ty Sông Đà đã thanh toán cho công ty Hải Phòng số tiền đặt cộc là 50 tỷ đồng và số tiền phạt cọc là 25 tỷ đồng.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Ông Phan Viết Long căn cứ Điểm b Khoản 12.2 Điều 2 hợp đồng mua bán số 01/2019/HĐCN-LG ngày 04/6/2019 buộc bên vi phạm hợp đồng phải chịu khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng cho bên vi phạm số tiền là 14.749.500.000 đồng theo đung quy định mà hai bên đã thỏa thuận và thống nhất trong hợp đồng mua bán.

Điều 12 của hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2019 có quy định:

"…Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng…

12.2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao phần diện tích chuyển nhượng cho bên mua như sau:

…b) Nếu bên bán chậm bàn giao phần diện tích chuyển nhượng quá 210 (hai trăm mười) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo điều 8 hợp đồng thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng bên bán phải hoàn trả lại bên mua toàn bộ số tiền đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 30% tổng giá trị hợp đồng này (Chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư).

Điểm a Khoản 14.1 Điều 14 hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2019 có quy định:

"Cam kết của các bên

14.1. Bên bán cam kết

a) Phần diện tích chuyển nhượng nêu tại Điều 2 của hợp đồng thuộc thẩm quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện tích đã bán cho người khác, không thuộc diện tích bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật…".

Điều 16 hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2019 có quy định:

"Chấm dứt hợp đồng

16.1 Hợp đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản, trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua phần diện tích chuyển nhượng theo thảo thuận tại Điểm b) Điều 12.1 của hợp đồng.

c) Bên bán chậm bàn giao phần diện tích chuyể nhượng theo thỏa thuận tại Điểm) Điều 12.2 của hợp đồng.

d) Trường trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng không được coi là vi phạm hợp đồng.

16.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng:

a) Nếu hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm a) Điều 16.1 của hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các bên.

b) Nếu hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm b) và Điểm c) Điều 16.1 của hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của hợp đồng.

c) Nếu hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm d) Điều 16.1 của hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng sẽ thức hiện như sau: Bên bàn sẽ hoàn trả lại cho bên mua toàn bộ giá bán phần diện tích chuyển nhượng đã nhận theo quy định của hợp đồng này trên cơ sở không tích lãi…".

Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

" Thỏa thuận phạt vi phạm

1. Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm…";

Điều 300 Luật Thương mại quy định:

"Phạt vi phạm

Phạt vi phạm là việc bên vi phạm yêu cầu bên vi phạm trả một khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng nếu trong hợp đồng có thỏa thuận, trừ các trường hợp miễn trách nhiệm quy định tại Điều 294 của Luật này…".

Điều 306 Luật Thương mại quy định:

"Quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán

Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác…"

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Công ty Sông Đà ký hợp đồng số 01 để chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai là Sàn tầng 4 Tòa nhà 26 Liễu Giai cho ông Phan Viết Long là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật về Nhà ở và pháp luật Dân sự. Đối tượng chuyển dịch là sàn tầng 4 Tòa nhà 26 Liễu Giai là bất động sản hình thành trong tương lai được phép chuyển nhượng/giao dịch và đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Trong quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Công ty Sông Đà có ký hợp đồng đặt cọc số 01/2015/HDĐC với Công ty cổ phần đầu tư Hải Phòng và trong nội dung tại Khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng về mục đích đặt cọc nêu rõ: "… Công ty ĐTHP đồng ý đặt cọc cho công ty SDU một khoản tiền theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc này để làm cơ sở cho việc Hai bên sẽ ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng…". Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc giữa công ty Sông Đà và công ty cổ phần đầu tư Hải Phòng không ký bất cứ một hợp đồng chuyển nhượng nào liên quan đến đối tượng chuyển nhượng nêu trên. Thực tế, công ty Sông Đà đã thông báo hủy bỏ/chấm dứt hợp đồng đặt cọc với Công ty cổ phần đầu tư Hải Phòng. Công ty cổ phần đầu tư Hải Phòng đã nhận lại tiền cọc và khoản phạt cọc theo quy định tại hợp đồng đặt cọc giữa các bên, giữa hai công ty này không phát sinh chấp nào. Như vậy sàn tầng 4 Tòa nhà 26 Liễu Giai mà công ty Sông Đà đã bán cho ông Phan Viết Long chưa được ký hợp đồng bán/chuyển nhượng cho bất cứ cá nhân, pháp nhân nào khác. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, công ty Sông Đà vẫn khẳng định Sàn tầng 4 Tòa nhà 26 Liễu Giai hiện nay vẫn chưa được công ty bán cho khách hàng khác và công ty vẫn có thể xem xét cho ông Long tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số 01 nếu ông Long có thiện chí, tuy nhiên chính ông Long đã từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định "…*Theo hợp đồng đặt cọc thì Công ty Sông Đà bán lại cho Công ty Hải Phòng toàn bộ 3 sàn tầng 4, tầng 5, tầng 6 của Tòa nhà 26 Liễu Giai trên. Như vậy theo quy định của pháp luật thì các sàn tầng 4, 5, 6 trên không được phép giao dịch chuyển nhượng lại cho người khác trừ trường hợp Công ty Hải Phòng đồng ý*", từ đó xác định "*công ty Sông Đà vẫn ký hợp đồng để bán lại cho ông Long sàn tầng 4 trên là vi phạm điều cấm của pháp luật không chỉ vi phạm nghiêm trọng đối với công ty Hải Phòng mà còn xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của ông Long…*" và xác định Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà có vi phạm trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG với ông Phan Viết Long là không chính xác vì hợp

đồng đặt cọc không làm thay đổi nội dung của hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG được ký kết ngày 04/6/2019.

Hội đồng xét xử xét thấy giữa công ty Sông Đà và ông Phan Viết Long có thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng là 30 % tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2019 nhưng thỏa thuận này là thỏa thuận của các bên về xử lý vi phạm khi bên bán chậm trễ bàn giao phần diện tích chuyển nhượng cho bên mua, qua các tài liệu chứng cứ thể hiện công ty chưa vi phạm nghĩa vụ bàn giao phần diện tích chuyển nhượng. Ông Phan Viết Long yêu cầu buộc công ty Sông Đà bồi thường phạt vi phạm hợp đồng 30 % giá trị hợp đồng không thuộc trường hợp quy định tại Điều 12, Điều 16 của hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG nên yêu cầu này của ông Long không phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng hai bên đã ký kết, không phù hợp với điều 300 Luật thương mại.

Công ty Sông Đà đã không vi phạm cam kết được quy định tại Điểm a Khoản 14.1 Điều 14 của hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc công ty Sông Đà phải chịu trách nhiệm phạt do vi phạm hợp đồng theo quy định của pháp luật là 8 % giá trị hợp đồng theo quy định tại Điều 418 Bộ luật Dân sự và Điều 306 Luật thương mại là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định công ty Sông Đà vi phạm hợp đồng dẫn đến ông Long bị ảnh hưởng đến thời gian, danh dự, uy tín và cả trí tuệ của ông Long trong các mối quan hệ với gia đình, bạn bè, người thân và các đối tác khác mà lẽ ra hợp đồng được thực hiện sẽ đem lại những lợi ích về vật chất và tinh thần nên đã buộc công ty Sông Đà phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại về tinh thần đối với ông Long với mức là 2% trị giá hợp đồng theo quy định tại khoản 3 điều 419 Bộ luật Dân sự; Hội đồng xét xử xét tại đơn khởi kiện cũng như trong quá tình giải quyết vụ án ông Long không có yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định như trên đã vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông Phan Viết Long nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Phan Viết Long.

3. Xét kháng cáo của bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa ngày hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Viết Long phải chịu án phí sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện không được chấp chận.

Công ty Sông Đà phải chịu án án phí sơ thẩm về việc rút yêu cầu phản tố.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 13, 360, 418 và Điều 419 Bộ luật Dân sự;
- Các Điều 300, 306 Luật Thương mại
- Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản
- 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 Toà án.

Xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 09+11/12/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phanh Viết Long yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Sông Đà phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Sông Đà đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký kết ngày 04/6/2019, số tiền phải bồi thường là 14.749.500.000 đồng.

1.2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của công ty cổ phần đầu tư xây dựng Sông Đà yêu cầu ông Phan Viết Long phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do ông Phan Viết Long đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký kết ngày 04/6/2019, số tiền phải bồi thường là 14.749.500.000 đồng.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng sàn văn phòng số 01/2019/HĐCN-LG ký ngày 04/6/2019 giữa ông Phan Viết Long với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà (Tên viết tắt Công ty SDU) đã chấm dứt.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Phan Viết Long phải chịu 122.749.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 60.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 9685 ngày 24/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội. Ông Long còn phải nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 62.749.500 đồng.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà phải chịu 60.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 60.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 14590 ngày 08/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội.

2.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Phan Viết Long và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả ông Phan Viết Long số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 15435 ngày 08/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội.

Hoàn trả Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 15430 ngày 06/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội.

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, 7a, 7b 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.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Đống Đa;*
- *Chi cục THADS quận Đống Đa;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Đinh Như Lâm