

Bản án số 206/2024/DS-PT

Ngày 26 – 12 – 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ và bồi thường thiệt hại*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo
Bà Trần Thị Bé.

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26-12-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2024/TLPT-DS ngày 08-10-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 29-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 191/2024/QĐ-PT ngày 14-11-2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đinh Văn C**; sinh năm: 1970; địa chỉ: D N, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần P1**; địa chỉ: B P, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trịnh Anh H; sinh năm: 1973; địa chỉ: G đường B, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng;

2. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1985; địa chỉ: A đường H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng;

3. Ông Võ Văn T; sinh năm: 1982; địa chỉ: G đường Đ, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng;

Theo các Giấy ủy quyền số 1111/UQ-2024 ngày 12-11-2024 và số 112/2024/ATĐN-UQ ngày 01-12-2024 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần P1; đều có mặt.

- *Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan:*

1. Ngân hàng TMCP C1; địa chỉ trụ sở: A T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thu H1; chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh Q; địa chỉ: I H, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; theo Văn bản ủy quyền số 474/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25-4-2023 của Chủ tịch Hội đồng quản trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L; sinh năm: 1973; địa chỉ: A T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - ông Đinh Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn - ông Đinh Văn C và người đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Vào năm 2019, ông Đinh Văn C được Công ty Cổ phần P1 (sau đây gọi tắt là Công ty P1) giới thiệu đến Dự án Wyndham Soleil Đ tọa lạc tại giao lộ P và V, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Công ty P1 giới thiệu mình là đơn vị hợp pháp làm chủ đầu tư dự án. Thông qua những lời chào mời, hứa hẹn về dự án như các căn hộ sẽ có sổ đỏ riêng biệt cho từng căn, mức lợi nhuận thu được hằng năm lớn, được tài trợ vốn vay. Vậy nên, vào ngày 20-11-2019, ông C và Công ty P1 có ký 02 Hợp đồng mua bán căn hộ gồm:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-17-22/2019/HĐMBCH-ADDN với nội dung ông Đinh Văn C có mua một căn hộ số SLA1-17-22 của dự án. Tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là: 4.080.458.139đ. Tổng giá trị căn hộ có VAT và kinh phí bảo trì: 4.563.748.000đ. Thời điểm giao căn hộ dự kiến: quý IV-2022 chậm nhất 31-12-2022.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN với nội dung ông Đinh Văn C có mua một căn hộ số SLA1-28-06 của dự án. Tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là: 2.491.784.694đ. Tổng giá trị căn hộ có VAT và kinh phí bảo trì: 2.787.131.000đ. Thời điểm giao căn hộ dự kiến quý IV-2022 chậm nhất 31-12-2022.

Ngày 01-8-2020, các bên ký kết phụ lục hợp đồng, tiến độ bàn giao sau khi điều chỉnh là vào quý II năm 2023

Thực hiện theo 02 Hợp đồng, ông C đã chuyển cho Công ty P1 nhiều đợt thanh toán với tổng số tiền là 4.692.632.840đ, có giấy xác nhận của Công ty P1 theo Phiếu xác nhận thanh toán.

Tháng 07-2023, ông Công nhận được văn bản của Công ty P1 với nội dung căn hộ của ông C không được bàn giao theo tiến độ của 02 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết, Công ty thông báo việc bàn giao căn hộ phải đến Quý IV-2026, trễ 04 năm so với Hợp đồng. Ông C rất bức xúc và nhiều lần yêu cầu đại diện công ty phải gấp để giải quyết vướng mắc này nhưng không được hồi đáp. Việc chậm bàn giao căn hộ gây thiệt hại rất lớn cho ông C vì liên quan đến kế hoạch kinh doanh sử dụng căn hộ của ông, ông C phải chịu lãi ngân hàng do quá thời hạn cam kết bàn giao căn hộ, ngân hàng không hỗ trợ lãi suất. Hiện nay, theo thông tin ông C tìm hiểu, công trình xây dựng Dự án Wyndham Soleil Đ đã dừng xây dựng hoàn toàn.

Căn cứ vào điểm p khoản 5.2 Điều 5 Nghĩa vụ Bên bán của hợp đồng: *"Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng"*; căn cứ điểm f, k khoản 6.1 Điều 6 Quyền Bên mua của hợp đồng: *"Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiến độ đã thỏa thuận các bên"*, *"Được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 15"*; căn cứ điểm b khoản 12.2 Điều 12 Xử lý vi phạm: *"Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 210 (hai trăm mười) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên bán có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho B mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (Hai mươi phần trăm) tổng giá bán căn hộ (không bao gồm Thuế VAT và KPBT)".* Như vậy, theo quy định nêu trên thì ông C có quyền yêu cầu Công ty P1 hoàn thành việc xây dựng công trình, bồi thường thiệt hại. Công ty P1 đã vi phạm các thỏa thuận, mục đích ông C mua căn hộ là để phục vụ sinh sống, đầu tư, nay nếu theo phương án của Công ty P1 thì thời gian kéo dài thêm 04 năm các chi phí lãi vay sẽ tăng cao, vậy nên mục đích mà ông C hướng đến không đạt được. Do vậy, hợp đồng đã ký kết giữa hai bên phải được chấm dứt, Công ty P1 phải hoàn trả số tiền mà ông C đã thanh toán, chịu bồi thường hợp đồng theo thỏa thuận nêu trên.

Ông C không đồng ý áp dụng trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh covid kéo dài như ý kiến trình bày của Công ty P1, sau khi dịch bệnh xảy ra thì vào năm 2020 hai bên đã có ký phụ lục hợp đồng kéo dài thời gian bàn giao căn hộ có tính đến trường hợp bất khả kháng do covid 19.

Nay ông C đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết những vấn đề sau đây:

Thứ nhất: Tuyên bố chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-17-22/2019/HĐMBCH-ADĐN và SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-

ADDN đã ký kết, giữa ông Đinh Văn C với Công ty cổ phần P1 được lập ngày 20-11-2019.

Thứ hai: Yêu cầu Công ty Cổ phần P1 hoàn trả lại cho ông C toàn bộ số tiền ông đã thanh toán là 4.692.632.840đ.

Thứ ba: Buộc với Công ty Cổ phần P1 bồi thường cho ông C số tiền tương ứng 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và Kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ.

Thứ tư: Buộc với Công ty Cổ phần P1 bồi thường cho ông C số tiền lãi ngân hàng do việc ngân hàng không hỗ trợ lãi suất sau tháng 7/2023 với số tiền tính đến tháng 7/2024 là: $24.272.187\text{đ} \times 12 \text{ tháng} = 280.999.057\text{đ}$.

Tổng số tiền Công ty Cổ phần P1 phải trả và bồi thường cho ông C là: 6.288.080.464đ.

** Bị đơn - Công ty Cổ phần P1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Công ty cổ phần P1 và khách hàng là ông Đinh Văn C có ký kết Hợp đồng số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN và SLA1-17-22/2019/HĐMBCH-ADDN ngày 20-11-2019 về việc mua bán căn hộ có mã số SLA1- 28-06 và SLA1-17-22 thuộc tòa A1, Dự án Ánh Dương Soleil Đ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên đã rất thiện chí và hợp tác. Công ty luôn nỗ lực về tiến độ thi công đặc biệt trong giai đoạn năm 2020 và năm 2021 là một trong số ít dự án tại Đà Nẵng vẫn tổ chức thi công an toàn và hiệu quả trong điều kiện bất lợi về thời tiết, dịch bệnh, áp dụng các chính sách đặc biệt và phối hợp các thủ tục có liên quan với khách hàng. Khách hàng cũng thanh toán theo tiến độ thỏa thuận, thời hạn thông báo của chủ đầu tư. Dù vậy, việc phát sinh nhiều yếu tố thuộc về bất khả kháng và điều kiện khách quan không thể lường trước trong thời gian dài từ năm 2020 đến nay như: ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch covid19 và các tác động tiêu cực bởi dịch bệnh từ năm 2020 đến nay, đặc biệt là từ tháng 05-2020 đến 05-2022; ảnh hưởng nặng nề về người và tài sản bởi thiên tai, bão lụt tại khu vực miền T; ảnh hưởng bởi xung đột chính trị ở một số khu vực trên thế giới; ảnh hưởng bởi các biến động bất lợi, tiêu cực trong lĩnh vực trái phiếu, chứng khoán, bất động sản đã ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ hoàn thiện và kéo theo hệ quả là Dự án Ánh Dương Soleil Đ đã bị chậm tiến độ so với kế hoạch dự kiến tương tự các Dự án bất động sản khác tại Đà Nẵng nói riêng và trên phạm vi cả nước nói chung. Mặc dù vậy nhưng Công ty vẫn đang nỗ lực tìm kiếm các giải pháp, nhằm sớm bàn giao được sản phẩm cho khách hàng. Ngay khi xây dựng được phương án và giải pháp khả thi nhất, Công ty đã chính thức gửi các thông báo đến từng khách hàng, đã tổ chức nhiều buổi làm việc với khách hàng. Hiện tại Công ty đã và đang áp dụng các chính sách với khách hàng như sau:

- Phương án tối ưu và khả thi nhất Công ty đề nghị khách hàng lựa chọn chuyển đổi căn hộ từ Tòa A1 sang Tòa D để khách hàng nhận được căn hộ

sớm hơn, bảo toàn tài sản cũng như giá trị đã đầu tư và sớm khai thác được các giá trị tăng thêm từ tài sản. Các chính sách đặc biệt áp dụng riêng với các khách hàng này là nhận bàn giao nhà ngay từ Q1; chiết khấu, hỗ trợ giảm giá đối với phần giá trị chênh lệch do tăng diện tích; hỗ trợ lãi suất trong vòng 6 tháng; giãn tiến độ thanh toán với phần giá trị chênh lệch do tăng diện tích khi chuyển đổi và các chính sách khác tại từng thời điểm.

- Với các khách hàng lựa chọn nhận căn hộ tại Tòa A1 sẽ được hưởng chính sách hỗ trợ lãi suất trong vòng 6 tháng; giãn tiến độ thanh toán cho giá trị còn lại của Hợp đồng mua bán Tòa A1 và các chính sách khác tại từng thời điểm.

- Với các khách hàng đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán: Công ty vẫn tiếp tục gia hạn về thời gian thanh toán, có chính sách miễn lãi phạt do chậm thanh toán để hỗ trợ khách hàng có thời gian khắc phục các khó khăn.

Trong quá trình giải quyết vụ án Công ty đã rất nhiều lần có thiện chí với khách hàng Đình Văn C vẫn chưa có kết quả. Công ty không có yêu cầu phản tố.

Tại phiên toà Công ty đồng ý chấm dứt hiệu lực của 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-17-22/2019/HDMBCH-ADDN và SLA1-28-06/2019/HDMBCH-ADDN giữa ông Đình Văn C và Công ty Cổ phần P1 ký ngày 20-11-2019, các Phụ lục kèm theo. Công ty đồng ý hoàn trả cho ông C số tiền đã thanh toán mua căn hộ là 4.692.632.840đ, tự nguyện hỗ trợ ông C số tiền 50.000.000đ.

Công ty yêu cầu được áp dụng trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid kéo dài từ năm 2020 đến năm 2022, không chấp nhận yêu cầu của ông Đình Văn C về việc buộc Công ty bồi thường số tiền tương ứng 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ.

Công ty cũng đã thực hiện theo thỏa thuận về việc hỗ trợ và trả một phần tiền lãi vay và phí trả nợ trước hạn trong thời gian ưu đãi lãi vay của khách hàng số SLA1-28-06/SLA1-17-22/2020/TTCH ngày 04-11-2020 giữa ba bên là Công ty Cổ phần P1, ông Đình Văn C, Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh Q từ ngày 05-11-2020 đến ngày 30-6-2023 như đã thỏa thuận đối với căn hộ SLA1-17-22 là số tiền là 416.083.374đ, căn hộ SLA1-28-06 là 254.131.224đ. Do đó, đến nay Công ty không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C về việc bồi thường số tiền lãi ngân hàng do việc ngân hàng không hỗ trợ lãi suất sau tháng 7-2023 tính đến tháng 7-2024 là 280.999.057đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP C1 có đơn trình bày ý kiến:*

Vợ chồng ông Đình Văn C, bà Nguyễn Thị L vay tiền Ngân hàng TMCP C1- chi nhánh Q theo Hợp đồng cho vay số SLA1-28-06-SLA1-17-22/2020-HĐCV/NHCT520 ngày 04-11-2020. Phương thức cho vay từng lần, tổng giá trị khoản vay không vượt quá: 3.675.000.000đ.

Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua căn hộ nghỉ dưỡng tại Tháp A Dự án Tổ H - S phục vụ mục đích kinh doanh theo hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN ngày 10-12-2019 và SLA1-17-22/2019/HĐMBCH-ADDN ngày 10-12-2019 ký giữa Bên Vay và Công ty Cổ phần P1.

Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên.

Lãi suất cho vay: Ghi trên từng giấy nhận nợ.

Đến hết ngày 24-01-2024, tại Hợp đồng cho vay số: SLA1-28-06-SLA1-17-22/2020-HĐCV/NHCT520 ngày 04-11-2020, vợ chồng ông Đinh Văn C, bà Nguyễn Thị L còn nợ Ngân hàng TMCP C1 số tiền: 2.721.894.829đ. Trong đó:

Nợ gốc: 2.526.802.299đ

Nợ lãi: 195.092.530đ.

Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông Đinh Văn C, bà Nguyễn Thị L được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: SLA1-28-06/SLA1-17-22/2020/HĐBD/NHCT520 ngày 04-11-2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Q với vợ chồng ông C, bà L. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng ngày 05-11-2020.

Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng, vợ chồng ông Đinh Văn C, bà Nguyễn Thị L luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay đã ký kết.

Đến tháng 7-2023 vợ chồng ông Đinh Văn C, bà Nguyễn Thị L có xin cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23-4-2023 và Quy định số 109/CS-TGD- NHCT-QLRR1 ngày 24-4-2023 của Ngân hàng TMCP C1 với thời hạn 10 tháng và đã được Ngân hàng chấp thuận. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L có văn bản trình bày ý kiến:*

Bà Nguyễn Thị L và ông Đinh Văn C là vợ chồng, việc ông C ký Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN và SLA1-17-22/2019/HĐMBCH-ADDN với Công ty Cổ phần P1 là giao dịch riêng của ông C nên bà không có ý kiến. Bà L có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 29-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 116, 117, 119, 156, 418, 419, 428, 430 Bộ luật Dân sự; Điều 123 Luật Nhà ở; Điều 16, 17, 18, 55 Luật kinh doanh bất động sản; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1

Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại*” của ông Đinh Văn C đối với Công ty Cổ phần P1.

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-17- 22/2019/HĐMBCH-ADĐN và Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN ký kết ngày 20-11-2019 giữa ông Đinh Văn C với Công ty Cổ phần P1 và các Phụ lục kèm theo.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần P1 trả lại cho ông Đinh Văn C số tiền mua bán 02 căn hộ số SLA1-17- 22/2019/HĐMBCH-ADĐN và số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN là 4.692.632.840đ.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của Công ty Cổ phần P1 cho ông Đinh Văn C số tiền 50.000.000đ.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 357, điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn C về việc:

2.1. Yêu cầu Công ty Cổ phần P1 bồi thường cho ông Đinh Văn C số tiền tương ứng 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ.

2.2. Yêu cầu Công ty Cổ phần P1 bồi thường cho ông Đinh Văn C số tiền lãi ngân hàng do việc ngân hàng không hỗ trợ lãi suất sau tháng 7-2023 với số tiền tạm tính đến tháng 7-2024 là 280.999.057đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần P1 phải chịu án phí 112.992.632đ. Ông Đinh Văn C phải chịu án phí 59.863.428đ.

4. Chi phí tố tụng khác: Buộc Công ty Cổ phần P1 phải hoàn trả cho ông Đinh Văn C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 6.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* *Đơn kháng cáo:*

Ngày 07-8-2024, ông Đinh Văn C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc yêu cầu Công ty Cổ phần P1 bồi thường cho ông C số tiền tương ứng 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ, đồng thời yêu cầu bồi thường tiền lãi ngân hàng do việc ngân hàng không hỗ trợ lãi suất sau tháng 7-2023 với số tiền tạm tính đến tháng 7-2024 là 280.999.057đ.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn C do không có căn cứ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét Đơn kháng cáo của ông Đinh Văn C:

[2.1] Cùng ngày 20-11-2019, ông Đinh Văn C và Công ty Cổ phần P1 có ký hai Hợp đồng mua bán căn hộ gồm:

Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-17-22/2019/HĐMBCH-ADEN với tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 4.080.458.139đ. Tổng giá trị căn hộ có VAT và kinh phí bảo trì là: 4.563.748.000đ. Thời điểm giao căn hộ dự kiến quý IV-2022.

Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN với tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là: 2.491.784.694đ. Tổng giá trị căn hộ là có VAT và kinh phí bảo trì: 2.787.131.000đ. Thời điểm giao căn hộ dự kiến quý IV-2022.

Sau đó, các bên ký kết phụ lục hợp đồng ngày 01-8-2020, điều chỉnh tiền độ bàn giao là vào quý II-2023. Thực hiện hai Hợp đồng mua bán trên, ông Đinh Văn C đã thanh toán cho Công ty P1 với tổng số tiền là 4.692.632.840đ.

Tháng 07-2023, Công ty P1 thông báo cho ông Đinh Văn Công V bàn giao căn hộ phải đến quý IV-2026.

Do vậy, ông Đinh Văn C khởi kiện Công ty P1 về việc tuyên bố chấm dứt hai Hợp đồng mua bán căn hộ; Yêu cầu hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã thanh toán là 4.692.632.840đ; Buộc bồi thường số tiền tương ứng 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ; Buộc bồi thường số tiền lãi ngân hàng từ tháng 7-2023 đến 7-2024 là 280.999.057đ; tổng cộng 6.288.080.464đ.

[2.2] Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông Đinh Văn C và Công ty P1 đã thống nhất được với nhau về việc chấm dứt hai Hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty P1 hoàn trả lại cho ông C số tiền 4.692.632.840đ và hỗ trợ thêm 50.000.000đ.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Đinh Văn C xác nhận dịch bệnh Covid là sự kiện bất khả kháng nhưng đề nghị chia đôi rủi ro; cụ thể ông C đề nghị Công ty P1 chịu $\frac{1}{2}$ số tiền lãi ngân hàng từ tháng 7-2023 đến 7-2024 là 280.999.057đ thì ông sẽ không yêu cầu bồi thường số tiền 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ. Do vậy, theo đề nghị của hai bên đương sự được có thời gian thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên toà nhưng các bên không đạt được thoả thuận. Tại phiên toà hôm nay, ông C giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

[2.3] Căn cứ tình hình thực tế, quy định của Bộ luật dân sự tại Điều 156, cũng như sự thừa nhận của ông Đinh Văn C thì dịch bệnh Covid-19 là sự kiện bất khả kháng. Theo các văn bản, quy định của Chính phủ cũng như chính quyền thành phố Đà Nẵng ban hành trong thời gian diễn ra dịch bệnh Covid thì Hội đồng xét xử xác định từ tháng 3-2020 đến 11-2021 tổng cộng 20 tháng là khoảng thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng do dịch bệnh.

Căn cứ thoả thuận của các bên tại Điều 14.4 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định *“Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Điều 15.1 của Hợp đồng.”* Điểm d Điều 15.1 của Hợp đồng quy định *“Chấm dứt hợp đồng 15.1 Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:...d) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại điểm b Điều 12.2 của Hợp đồng”*. Điểm b Điều 12.2 của Hợp đồng *“Nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 210 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thoả thuận tại Điều 8 của Hợp đồng thì bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thoả thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.”*

Căn cứ phụ lục hợp đồng ngày 01-8-2020 thì tiền độ bàn giao sau khi điều chỉnh là vào quý II-2023. Thời điểm ký phụ lục hợp đồng thì dịch bệnh Covid 19 đang diễn ra và chưa kết thúc, thời gian bất khả kháng do Covid 19

là 20 tháng, trừ đi thời gian các bên đã thống nhất gia hạn trong phụ lục hợp đồng từ tháng 3-2020 đến ngày 01-8-2020 thì thời hạn bàn giao sau khi tính thời gian bất khả kháng là đến ngày 30-9-2024, chưa kể thời hạn chậm bàn giao thêm theo thoả thuận tại điểm b Điều 12.2 của Hợp đồng. Vì vậy, Công ty P1 chưa vi phạm thời hạn bàn giao hai căn hộ cho ông Đinh Văn C. Do Công ty P1 chưa vi phạm nghĩa vụ nên ông Đinh Văn C yêu cầu Công ty bồi thường số tiền tương ứng 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ là không có cơ sở để được chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Đinh Văn C là phù hợp pháp luật.

[2.4] Xét yêu cầu của ông Đinh Văn C đối với Công ty P1 bồi thường số tiền lãi ngân hàng do ngân hàng không hỗ trợ lãi suất từ tháng 7-2023 đến 7-2024 là 280.999.057đ thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định đây là khoản tiền được xem là thiệt hại xảy ra do Dịch bệnh Covid nên Công ty P1 không thể bàn giao căn hộ đúng thời hạn cho ông C, dẫn đến ông C phải trả lãi và các khoản phí cho Ngân hàng quá thời hạn mà ba bên gồm Công ty P1, ông Đinh Văn C, Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh Q đã thoả thuận tại “*Thoả thuận (về việc hỗ trợ và trả một phần tiền lãi vay và phí trả nợ trước hạn trong thời gian ưu đãi lãi vay của khách hàng) số SLA1-28-06/SLA1-17-22/2020/TTCH ngày 04-11-2020*”. Điều 1.1 của Thoả thuận này quy định: “*Khách hàng đồng ý rằng trong thời gian kể từ ngày giải ngân đầu tiên của Hợp đồng cho vay đến hết ngày 30-6-2023 hoặc thời điểm bàn giao căn hộ tùy điều kiện nào đến trước, chủ đầu tư sẽ thay mặt khách hàng chuyển trả cho Ngân hàng khoản lãi vay...*”. Xét thiệt hại xảy ra nằm ngoài ý chí chủ quan của các bên tham gia giao dịch nên cần chia đôi thiệt hại này để mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là hợp tình hợp lý. Công ty P1 chịu $\frac{1}{2}$ số tiền lãi ngân hàng theo yêu cầu của ông C từ tháng 7-2023 đến 7-2024 là $\frac{1}{2} \times 280.999.057đ = 140.499.528đ$. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo này của ông Đinh Văn C, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật:

Tổng số tiền Công ty Cổ phần P1 bị tuyên buộc phải thanh toán cho ông Đinh Văn C là 4.833.132.368; bao gồm tiền mua bán hai căn hộ là 4.692.632.840đ và $\frac{1}{2}$ số tiền lãi ngân hàng từ tháng 7-2023 đến 7-2024 là 140.499.528đ; tương ứng án phí là 112.833.000đ.

Tổng số tiền ông Đinh Văn C không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện là 1.454.948.095đ; bao gồm 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ và $\frac{1}{2}$ số tiền lãi ngân hàng từ tháng 7-2023 đến 7-2024 là 140.499.528đ; tương ứng án phí là 55.648.000đ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm ông Đinh Văn C không phải chịu do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo.

[5] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm có một phần là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 116, 117, 119, 156, 418, 419, 428, 430 Bộ luật Dân sự; Điều 123 Luật Nhà ở; Điều 16, 17, 18, 55 Luật kinh doanh bất động sản;
- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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:

I. Chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của ông Đinh Văn C;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 29-7-2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ và bồi thường thiệt hại*” của ông Đinh Văn C đối với Công ty Cổ phần P1.

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-17- 22/2019/HĐMBCH-ADĐN và Hợp đồng mua bán căn hộ số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN ký kết ngày 20-11-2019 giữa ông Đinh Văn C với Công ty Cổ phần P1 và các Phụ lục kèm theo.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần P1 trả lại cho ông Đinh Văn C số tiền mua bán hai căn hộ số SLA1-17- 22/2019/HĐMBCH-ADĐN và số SLA1-28-06/2019/HĐMBCH-ADDN là 4.692.632.840đ (Bốn tỷ, sáu trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm ba hai nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của Công ty Cổ phần P1 cho ông Đinh Văn C số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

1.4. Buộc Công ty Cổ phần P1 bồi thường cho ông Đinh Văn C số tiền lãi ngân hàng là 140.499.528đ (một trăm bốn mươi triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, năm trăm hai mươi tám đồng).

Tổng số tiền Công ty Cổ phần P1 phải thanh toán và hỗ trợ cho ông Đinh Văn C là 4.883.132.368đ (bốn tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, ba trăm sáu mươi tám đồng).

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 357, điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn C về việc:

2.1. Yêu cầu Công ty Cổ phần P1 bồi thường cho ông Đinh Văn C số tiền tương ứng 20% tổng giá trị căn hộ chưa có VAT và kinh phí bảo trì là 1.314.448.567đ.

2.2. Yêu cầu Công ty Cổ phần P1 bồi thường cho ông Đinh Văn C số tiền lãi ngân hàng là 140.499.528đ.

Tổng số tiền ông Đinh Văn C không được chấp nhận là 1.454.948.095đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần P1 phải chịu án phí 112.833.000đ (một trăm mười hai triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Ông Đinh Văn C phải chịu án phí 55.648.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.076.357đ đã nộp theo biên lai thu số 0001784 ngày 18-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho ông Đinh Văn C số tiền 1.428.357đ (một triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm năm mươi bảy đồng) theo biên lai thu trên.

4. Chi phí tố tụng khác: Buộc Công ty Cổ phần P1 phải hoàn trả cho ông Đinh Văn C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn C không phải chịu. Hoàn trả cho ông Đinh Văn C số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002849 ngày 28-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Sơn Trà, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Sơn Trà, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai

