

Bản án số 51/2022/DS-PT

Ngày 30 – 8 – 2022

V/v “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng
mua bán căn hộ, yêu cầu hoàn trả
tiền đã thanh toán, tiền lãi theo
hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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:

Ông Cao Văn Hiếu

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30-8-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2022/TBTL-TA ngày 12-5-2022 về việc “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, yêu cầu hoàn trả tiền đã thanh toán, tiền lãi theo hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 08-4-2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành S, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2022/QĐ-PT ngày 12-7-2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 95/2022/TLPT-DS ngày 11-8-2022; giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Số 0X đường X, phường K, quận X, TP. Hồ Chí Minh; có mặt.

* ***Bị đơn:*** **Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ**; Trụ sở tại: Số X Bis đường Q, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Trương Thị N; sinh năm 1976; địa chỉ: Tầng X, số XX đường H, phường M, quận Đ, thành phố Hà Nội (Giấy uỷ quyền số 229/2022/GUQ-TĐ ngày 25-8-2022 của Chủ tịch HĐQT Công ty); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thanh T; Luật sư của Công ty Luật TNHH Herman, Henry & Dominic; địa chỉ: Tầng X, số XX đường H, phường M, quận Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

** Người kháng cáo:* Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(Tóm tắt nội dung vụ án theo Bản án sơ thẩm)

*** Nguyên đơn trình bày:**

Ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ (sau đây gọi tắt là *Công ty Đ*) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số A, ngày 25-01-2017. Nội dung hợp đồng thể hiện: Căn hộ S1-17XX, căn hộ loại A, tầng 17. Địa chỉ: Tòa nhà Căn hộ khách sạn R tại Tổ hợp Du lịch và Giải trí C, thuộc phân khu quy hoạch số 01, khu nghỉ dưỡng và Căn hộ cao cấp T, phía Tây đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có diện tích sử dụng là 36,42m²; diện tích xây dựng 39,61m². Mục đích để ở và kinh doanh; thời hạn sử dụng: lâu dài.

Tổng giá căn hộ là: 1.495.395.746đ và các bên qui định về tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán, thời hạn bàn giao căn hộ, giấy tờ pháp lý của căn hộ và các quy định khác về quyền và nghĩa vụ của các bên thể hiện tại hợp đồng và phụ lục 1 đến phụ lục 10 của hợp đồng ký kết. Theo thỏa thuận, Công ty Đ cam kết trả lãi 12%/năm khi ông S đóng đủ 95% giá trị căn hộ (không tính VAT) cho đến khi Công ty Đ bàn giao căn hộ và thời gian bàn giao căn hộ vào Quý I-2018 (có thể bàn giao chậm nhưng không quá 180 ngày). Trường hợp Công ty Đ vi phạm thì phải bồi hoàn toàn bộ số tiền ông S đã thanh toán, bồi thường tiền phạt vi phạm hợp đồng 8%. Tổng giá trị căn hộ: tiền lãi phát do chậm bàn giao căn hộ 0,03%/ngày trên tổng số tiền đã thanh toán và ông S đã thanh toán cho công ty tổng số tiền là 1.395.256.519đ. Sau khi nhận đủ 95% giá bán căn hộ và ký hợp đồng mua bán, Công ty Đ đã thanh toán tiền lãi cam kết 12%/năm cho ông S đến hết năm 2018. Nhưng từ 01-01-2019 đến nay Công ty Đ không thực hiện hợp đồng và các thỏa thuận của hợp đồng, vi phạm những nội dung đã được ký kết, chây ì không trả lãi suất cam kết 12%/năm; không bàn giao căn hộ theo đúng tiến độ; đơn phương đưa ra những đòi hỏi vô lý trái với những quy định mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng mua bán.

Nay ông S đề nghị Tòa án yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ số A, căn hộ: S1-17XX Tòa nhà Căn hộ khách sạn R được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ với ông Nguyễn Văn S.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Đ phải thanh toán cho ông các khoản gồm:

- Số tiền đã nộp mua căn hộ 1.395.256.519đ.

- Tiền lãi suất cam kết còn thiếu tính từ ngày 01-01-2019 đến 08-4-2022 (là 1.193 ngày) cụ thể :

$12\% \times 1.193 \text{ ngày} \times 1.268.415.000\text{đ} (95\% \text{ giá trị căn hộ đã đóng}) : 365 = 497.496.688\text{đ};$

- Tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính từ 01-10-2018 đến 08-4-2022 (là 1.285 ngày) cụ thể:

$1.285 \text{ ngày} \times 1.395.265.519 \times 0.03\% = 537.871.388\text{đ}.$

- Tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng: $8\% \times 1.395.256.518\text{đ} = 111.620.521\text{đ}.$

Tổng cộng các khoản: 2. 542.245.116đ.

*** Bị đơn trình bày:**

Ngày 25-01-2017, Ông Nguyễn Văn S và Công ty Đ đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số A, theo đó ông Nguyễn Văn S đã thanh toán cho Đ số tiền 1.395.256.519đ để mua căn hộ S1-1708 tại Dự án R.

Thông tin về căn hộ như sau: Căn hộ số S1-17XX là căn hộ loại A, tầng 17 của toà nhà Căn hộ khách sạn R tại Tổ hợp Du lịch và Giải trí C, Dự án Khu nghỉ dưỡng và Căn hộ cao cấp The Empire, phía Tây đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành S, Đà Nẵng, diện tích thông thủy: 36.42m²; Giá bán 1.495.395.764đ.

Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Ngay khi ký Hợp Đồng, số tiền 440.607.380đ;
- Đợt 2: Ngày 28-02-2017, số tiền 146.869.127đ.
- Đợt 3: Ngày 30-5-2017, số tiền 146.869.127đ.
- Đợt 4: Ngày 30-8-2017, số tiền 146.869.127đ.
- Đợt 5: Ngày 30-11-2017, số tiền 146.869.127đ.
- Đợt 6: Theo thông báo bàn giao căn hộ, số tiền 400.552.164đ.
- Đợt 7: Theo thông báo nhận Giấy chứng nhận, số tiền 66.758.694đ.

Thời hạn bàn giao căn hộ (dự kiến): Quý I-2018. Kể từ khi ký kết, Công ty Đ và ông Nguyễn Văn S đã hợp tác thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng, trong đó ông Nguyễn Văn S đã thanh toán tổng số tiền là 1.395.256.519đ. Về phần Công ty Đ đã thực hiện các thủ tục pháp lý và hoạt động xây dựng theo đúng cam kết tuy nhiên quá trình thi công dự án gặp một số trở ngại khách quan khiến cho tiến độ hoàn thành dự án không như dự kiến. Năm 2017, Đà Nẵng chịu ảnh hưởng của bất lợi từ thiên tai. Để đảm bảo an toàn cho nhân sự và chất lượng của công trình, Công ty Đ đã buộc phải dừng thi công trong thời gian xảy ra thiên tai, giải quyết hậu quả thiên tai trước khi tiếp tục thi công công trình. Ngoài ra, Công ty Đ còn gặp trở ngại khách quan trong quá trình xin cấp phép xây dựng một số hạng mục công trình của Dự án, do hệ thống chính trị của thành phố Đà Nẵng có nhiều xáo trộn về nhân sự. Cùng lúc đó, nhiều cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, quản lý quy hoạch đô thị của thành phố bị thanh tra dẫn đến thủ tục pháp lý dự án bị đình trệ, cũng là

nguyên nhân dẫn đến việc chậm hoàn thành, Công ty Đ đã có thông báo gửi ông Nguyễn Văn S,

Nay ông S khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn để yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A ngày 25-01-2017; Buộc Công ty Đ thanh toán số tiền đã nộp để mua căn hộ: 1.395.256.519đ; tiền lãi suất cam kết 12%/năm; tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ. Căn cứ quy định pháp luật và các thỏa thuận hợp đồng Công ty Đ có ý kiến như sau:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng: Công ty Đ đồng ý với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A của ông Nguyễn Văn S.

- Đối với yêu cầu thanh toán số tiền đã nộp để mua căn hộ Công ty Đ đồng ý trả lại ông Nguyễn Văn S toàn bộ số tiền ông đã nộp để mua Căn hộ S1-17XX theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A.

- Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi suất cam kết; Tiền phạt vi phạm hợp đồng; Tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ. Căn cứ quy định tại Điều 4.1(iv) Hợp đồng: Bên bán sẽ không có trách nhiệm phải thanh toán bất kỳ khoản lãi chậm bàn giao, phạt chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại nào cho bên mua trong trường hợp chậm bàn giao nêu tại điều (i) và (ii) nếu trên nếu bên mua đã và đang được bên bán thanh toán khoản hỗ trợ lãi suất (nếu có), các khoản tạm ứng thu nhập cam kết và được hưởng trước các quyền lợi như nêu tại Phụ lục 6. Ông S đã được Công ty Đ tạm ứng các khoản thu nhập cam kết năm 2017, 2018 do vậy việc yêu cầu Công ty Đ thanh toán các khoản tiền này là không có căn cứ nên không chấp nhận.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, yêu cầu hoàn trả tiền đã thanh toán, tiền lãi theo hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng” của ông Nguyễn Văn S đối với Công ty Đ; Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số A của ông Nguyễn Văn S và Công ty Đ kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Công ty Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S số tiền: 2.542.245.116đ, trong đó: Số tiền mua căn hộ là 1.395.256.519đ; khoản tiền lãi suất 12%/năm/trên 95% giá trị căn hộ đã thanh toán là 497.496.688đ; tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ là 537.871.388đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 111.620.521đ. Công ty Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; ông Nguyễn Văn S được miễn án phí sơ thẩm.

*** Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự số 05/2022/DS-ST ngày 08-4-2022 như sau:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 22, Điều 23, Điều 55 Luật Kinh doanh đất động sản; Điều 166, 117, 148 280; 418, 422, 428, 433, 434, 440 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, yêu cầu hoàn trả tiền đã thanh toán, tiền lãi theo hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng” của ông Nguyễn Văn S đối với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ.

1.1. Hợp đồng mua bán căn hộ số A, căn hộ: S1-17XX Tòa nhà Căn hộ khách sạn R ký kết giữa ông Nguyễn Văn S với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ ngày 25-01-2017 được chấm dứt từ ngày xét xử sơ thẩm (08-4-2022).

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S tổng cộng các khoản là 2.542.245.116đ (Trong đó bao gồm: Tiền nộp mua căn hộ 1.395.256.519đ; tiền lãi do chậm bàn giao 537.871.388đ; tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng 111.620.521đ; tiền lãi suất cam kết 12 % là 497.496.688đ).

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 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Đ phải chịu là 82.844.902đ.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông S tự chịu đã nộp chi xong .

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 22-4-2022, Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do không áp dụng đúng các quy định của pháp luật, việc thu thập chứng cứ, chứng minh không đảm bảo; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng quyết định của bản án sơ thẩm là không có căn cứ, chưa xem xét “Thoả thuận thanh lý v/v chấm dứt HĐ mua bán, nhận lại tiền từ Chủ đầu tư” ngày 08-02-2020 giữa Ông Nguyễn Văn S và Công ty Đ. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty Đ, huỷ bản án sơ 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 việc chấp hành pháp luật 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.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Kết quả giải quyết của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm, Công ty Đ xuất trình chứng cứ mới phù hợp pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án sơ thẩm về xác định lại thời điểm Hợp đồng mua bán căn hộ được chấm dứt là từ ngày 02-5-2020, Buộc Công ty Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S các khoản tiền mà hai bên đã thoả thuận tại “Thoả thuận thanh lý v/v chấm dứt Hợp đồng mua bán, nhận lại tiền từ Chủ đầu tư” và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Điều 357 Bộ luật Dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và 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] Ngày 25-01-2017, ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số A, với nội dung đề mua căn hộ số S1-17XX là căn hộ loại A, tầng 17 của toà nhà Căn hộ khách sạn R tại Tổ hợp Du lịch và Giải trí C, Dự án Khu nghỉ dưỡng và Căn hộ cao cấp T, phía Tây đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng, diện tích thông thủy: 36.42m²; Tổng giá bán căn hộ là: 1.495.395.746đ và các bên qui định về tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán, thời hạn bàn giao căn hộ, ... thể hiện tại hợp đồng và các phụ lục hợp đồng. Ông S đã thanh toán cho công ty tổng số tiền là 1.395.256.519đ. Sau khi nhận đủ 95% giá bán căn hộ và ký hợp đồng mua bán, Công ty Đ đã thanh toán tiền lãi cam kết 12%/năm cho ông S đến hết năm 2018. Nhưng từ ngày 01-01-2019 đến nay, Công ty Đ đã vi phạm hợp đồng, không trả lãi suất cam kết, không bàn giao căn hộ theo đúng tiến độ.

[2] Do vậy, ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và buộc Công ty Đ phải thanh toán cho ông các khoản gồm: Số tiền đã nộp mua căn hộ, tiền lãi suất cam kết còn thiếu từ ngày 01-01-2019 đến ngày 08-4-2022, tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày 01-10-2018 đến ngày 08-4-2022, tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng, tổng cộng các khoản là 2. 542.245.116đ.

[3] Công ty Đ đồng ý với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ của ông Nguyễn Văn S; đồng ý trả lại ông Nguyễn Văn S toàn bộ số tiền ông đã nộp để mua Căn hộ. Tuy nhiên, đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi suất cam kết; Tiền phạt vi phạm hợp đồng; Tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ thì Công ty Đ không chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn đã kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

Xét Đơn kháng cáo của Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ:

[4] Hợp đồng mua bán căn hộ số A ngày 25-01-2017 ký kết giữa ông Nguyễn Văn S và Công ty Đ là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị để các bên phải thực hiện. Do vậy, khi Công ty Đ vi phạm các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng thì ông S có quyền khởi kiện và theo kết quả xét xử của bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ pháp luật.

[5] Tuy nhiên, ngày 01-8-2022, tại giai đoạn phúc thẩm, Công ty Đ đã nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ là “Thoả thuận thanh lý v/v chấm dứt Hợp đồng mua bán, nhận lại tiền từ Chủ đầu tư” ngày 08-02-2020 giữa ông Nguyễn Văn S và Công ty Đ. Xét thấy, tại hồ sơ vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S khởi kiện trên cơ sở Hợp đồng mua bán căn hộ mà không có trình bày gì về việc giữa ông S và Công ty Đ đã có thoả thuận thanh lý hợp đồng, trong khi ông đã ký biên bản giao nhận thoả thuận này.

[6] Theo ông S trình bày tại phiên toà phúc thẩm, “Thoả thuận thanh lý” là có thật nhưng ông không cung cấp thông tin cho Toà án là do phía Công ty Đ sau khi ký thoả thuận đã không thực hiện nên ông cho rằng “Thoả thuận thanh lý” là không có giá trị. Xét “Thoả thuận thanh lý” này được lập trên cơ sở thoả thuận các quyền lợi, nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch, đã được các bên ký tên, đóng dấu nên trình bày trên của ông S là không chính đáng. Đây cũng là lỗi của các bên đương sự trong việc giao nộp tài liệu, chứng cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét việc Công ty Đ đã cung cấp “Thoả thuận thanh lý v/v chấm dứt Hợp đồng mua bán, nhận lại tiền từ Chủ đầu tư” là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 287 Bộ luật tố tụng dân sự nên đây là tài liệu, chứng cứ được xem xét ở cấp phúc thẩm nhằm giải quyết triệt để vụ án.

[7] “Thoả thuận thanh lý v/v chấm dứt Hợp đồng mua bán, nhận lại tiền từ Chủ đầu tư” ngày 08-02-2020 giữa ông Nguyễn Văn S và Công ty Đ có các nội dung cơ bản như sau:

1. Các bên đồng ý chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ từ ngày 02-5-2020; quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo Thoả thuận này; Hợp đồng và mọi tài liệu liên quan không còn giá trị để giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên.

2. Ông Nguyễn Văn S đã thanh toán cho Công ty Đ theo Hợp đồng là 1.395.256.519đ; ông S đồng ý khấu trừ chi phí bán hàng 33.379.347đ. Do vậy, Công ty Đ còn phải thanh toán cho ông S là 1.361.877.372đ.

3. Công ty Đ còn phải thanh toán cho ông S khoản tiền thu nhập cam kết từ ngày 01-01-2019 đến 31-12-2019 là 136.688.839đ.

Hai khoản tiền trên được thanh toán chậm nhất đến ngày 30-9-2020.

4. Công ty Đ có trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền 1.361.877.372đ cho ông S trong khoản thời gian từ ngày ký Thoả thuận này đến ngày 30-9-2020 theo lãi suất 10%/năm.

Theo “Thoả thuận thanh lý” trên thì Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Văn S và Công ty Đ chấm dứt hiệu lực từ ngày 02-5-2020 và ông S đã

chấp nhận các khoản tiền đã thoả thuận cụ thể với Công ty Đ. Đây là sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự nên có giá trị để các bên thực hiện.

[8] Nội dung mà các bên thoả thuận như trên cũng chỉ quy định về thời điểm thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ và quyền lợi của các bên nên không làm thay đổi bản chất vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ mà quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại thời điểm Hợp đồng mua bán căn hộ được chấm dứt là từ ngày 02-5-2020, theo thoả thuận của ông S và Công ty Đ. Buộc Công ty Đ phải thanh toán cho ông S các khoản tiền gồm:

1. Tiền ông S đã thanh toán cho Công ty Đ theo hợp đồng là 1.361.877.372đ (đã khấu trừ chi phí bán hàng 33.379.347đ).

2. Tiền thu nhập cam kết từ ngày 01-01-2019 đến ngày 31-12-2019 là 136.688.839đ.

Tổng hai khoản tiền trên là 1.498.566.211đ.

3. Tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền 1.361.877.372đ trong khoản thời gian từ ngày ký Thoả thuận là ngày 08-02-2020 đến 30-9-2020 (là 07 tháng 22 ngày = 232 ngày) theo lãi suất 10%/năm (10%/365 ngày), cụ thể:

$1.361.877.372đ \times 10\%/365 \text{ ngày} \times 232 \text{ ngày} = 86.563.164đ.$

[9] Ngoài ba khoản tiền trên được quy định cụ thể tại “Thoả thuận thanh lý” thì xét hai bên đã thoả thuận thanh toán chậm nhất đến ngày 30-9-2020 nhưng Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông Nguyễn Văn S; cần buộc Công ty Đ phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Điều 357 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả (từ ngày 01-10-2020 đến ngày xử phúc thẩm 30-8-2022 là 22 tháng), lãi suất quy định 10%/năm (tức 10%/12 tháng) theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; tính ra là:

$1.498.566.211đ \times 10\%/12 \text{ tháng} \times 22 \text{ tháng} = 274.737.138đ$

Như vậy, tổng số tiền Công ty Đ phải thanh toán cho ông S là 1.859.866.513đ.

[10] Ông Nguyễn Văn S khởi kiện Công ty Đ bao gồm các khoản là tiền nộp mua căn hộ, tiền lãi suất cam kết còn thiếu, tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ, tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng với tổng số tiền 2.542.245.116đ. Tuy nhiên, như nhận định ở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông S là 1.859.866.513đ nên phần yêu cầu của ông S không được chấp nhận là 682.378.603đ.

[11] Do sửa bản án sơ thẩm về số tiền Công ty Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S nên Hội đồng xét xử tính lại án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Đ phải thanh toán cho ông S số tiền 1.859.866.513đ nên phải chịu án phí tương ứng theo quy định là 67.796.000đ.

Ông Nguyễn Văn S cũng phải chịu án phí trên số tiền tranh chấp không được Tòa án chấp nhận nhưng do ông S thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được xét miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

Công ty Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo.

[12] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là 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 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 55, 57, 58 Luật Kinh doanh đất động sản; Các Điều 357, 422, 429, 430, 468 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ.

I. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 08-4-2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành S, thành phố Đà Nẵng như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ, yêu cầu hoàn trả tiền đã thanh toán, tiền lãi theo hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng” của ông Nguyễn Văn S đối với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ.

1.1. Hợp đồng mua bán căn hộ số A, ngày 25-01-2017, căn hộ S1-17XX, Tòa nhà Căn hộ khách sạn R ký kết giữa ông Nguyễn Văn S với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ được chấm dứt từ ngày 02-5-2020.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S số tiền là **1.859.866.513đ** (một tỷ, tám trăm năm mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm mười ba đồng); bao gồm các khoản sau:

- Tiền đã thanh toán theo hợp đồng là 1.361.877.372đ (đã khấu trừ chi phí bán hàng 33.379.347đ).

- Tiền thu nhập cam kết từ ngày 01-01-2019 đến ngày 31-12-2019 là 136.688.839đ.

- Tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền 1.361.877.372đ trong khoản thời gian từ ngày 08-02-2020 đến 30-9-2020, lãi suất 10%/năm là 86.563.164đ.

- Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ ngày 01-10-2020 đến ngày xử phúc thẩm 30-8-2022, lãi suất 10%/năm là 274.737.138đ.

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.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với số tiền 682.378.603đ (bao gồm tiền nộp mua căn hộ do chưa khấu trừ chi phí bán hàng, tiền lãi suất cam kết còn thiếu, tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ, tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng).

II. Án phí và chi phí tố tụng khác:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Đ phải chịu là 67.796.000đ (sáu mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn S được miễn.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Đ không phải chịu; Hoàn trả lại cho Công ty số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001248 ngày 27-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông S tự chịu đã nộp và chi xong tại Tòa án cấp sơ thẩm.

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 TP Đà Nẵng;
- TAND Q.Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai