TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2023/DS-PT
Ngày 13-02-2023
V/v tranh chấp hợp mua bán nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Ông Phạm Hữu Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Ông Hà Văn Dỏn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 145/2022/QĐPT ngày 29 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 03/2023/QĐ-PT ngày 13 ngày 01 tháng 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T, cùng địa chỉ: Tập thể H, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần Tập đoàn F, địa chỉ trụ sở: thị trấn B, huyện C, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thiện N, cư trú tại: Tòa nhà V, phường M, quận H, thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số 08/2020/GUQ-TGĐ ngày 25 tháng 3 năm 2020); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/02/2020, quá trình tham gia tố tụng và tại các phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Vương Anh T, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2018, vợ chồng ông bà Nguyễn Thị H, Vương Anh T (gọi tắt là nguyên đơn) có mua 01 căn hộ F, diện tích 32,2m^2 của Công ty cổ phần Tập đoàn F (gọi tắt là bị đơn), thuộc Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp F tại thị trấn B, huyện C, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

- Ngày 16/7/2018, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng đặt cọc số H31414/HĐMB-FGR để bảo đảm việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ F với bị đơn là Chủ đầu tư của dự án.

- Ngày 20/9/2018, nguyên đơn (bà H) ký Hợp đồng mua bán căn hộ F số H31414/HĐMB-FGR với bị đơn và ký các phụ lục số 01, 02, 03, 04 kèm theo để mô tả thông tin căn hộ F, giá bán, tiến độ thanh toán cũng như mẫu biên bản bàn giao và các công trình tiện ích chung.

Sau khi ký các Hợp đồng trên, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn với tổng số tiền 1.090.227.600 đồng theo tiến độ thanh toán đợt 1 và đợt 2 của phụ lục 02 đã ký kết. Tuy nhiên, ký xong hợp đồng được 01 tuần thì nguyên đơn phát hiện thấy 02 hợp đồng trên có sự sai sót về giá trị của căn hộ, không đúng với giá trị mà phía bị đơn đã tư vấn trước khi ký hợp đồng đặt cọc là 3.028.410.000 đồng nhưng hợp đồng đặt cọc và phụ lục 01 đều thể hiện giá là 2.725.569.000 đồng, theo nguyên đơn hiểu sự sai sót này là do phía bị đơn ghi giá trên hợp đồng là giá sau khi triết khấu 10% theo chính sách bán hàng và theo những gì đã tư vấn cho nguyên đơn, ngoài ra hợp đồng mua bán còn ghi sai cả thông tin cá nhân của nguyên đơn.

Sau khi phát hiện sự sai sót trên, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn làm lại hợp đồng cho đúng, bởi vì căn hộ mua có giá bao nhiêu thì phải ghi đúng như thế, tương tự khi nguyên đơn mua một món hàng được sale 10%, nguyên đơn chỉ phải thanh toán số tiền là 90% nhưng nhãn mác của món hàng vẫn phải ghi đúng 100% giá trị. Việc bị đơn ghi sai giá trị căn hộ trên còn liên quan đến khoản tiền bị đơn triết khấu lại cho nguyên đơn và nhiều chính sách liên quan khác, mặt khác nguyên đơn mua căn hộ là để đầu tư nên nếu ghi giá thấp như vậy khi bán lại cho người khác thì nguyên đơn sẽ chịu thiệt rất lớn. Hơn 01 năm qua, bị đơn nhiều lần tiếp nhận, hứa hẹn giải quyết yêu cầu của nguyên đơn nhưng cuối cùng vẫn không giải quyết, ngược lại bị đơn chỉ quan tâm đến quyền lợi và vẫn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán theo tiến độ khi đến hạn, nguyên đơn đã đề nghị bị đơn làm lại hợp đồng ghi đúng giá sau đó nguyên đơn sẽ thanh toán nhưng bị đơn chỉ thông báo cho nguyên đơn chờ bị đơn sẽ giải quyết.

Ngày 02/01/2020, bị đơn gửi cho nguyên đơn Thông báo số 03/TB-FGR với nội dung đơn phương chấm dứt và thanh lý Hợp đồng mua bán số H31414/HĐMB-FGR đã ký ngày 20/9/2018 với nguyên đơn, đề nghị nguyên đơn đến để làm thủ tục chấm dứt và thanh lý hợp đồng trước ngày 17/01/2020. Ngày 09/01/2020, nguyên đơn đến trụ sở của bị đơn tiếp tục đề nghị bị đơn làm lại hợp

đồng, không đồng ý việc thanh lý; tại buổi làm việc, bị đơn thông báo cho nguyên đơn phải nộp khoảng 60.000.000 đồng tiền lãi thì bị đơn sẽ ký thêm 01 phụ lục hợp đồng để ghi đúng giá bán hơn 03 tỷ đồng, trước thông báo này nguyên đơn đề nghị có thời gian cân nhắc sau đó sẽ báo lại cho bị đơn. Đến ngày 05/02/2020, nguyên đơn quay trở lại để tiếp tục giải quyết với bị đơn thì bị đơn thông báo vẫn đơn phương chấm dứt và thanh lý hợp đồng với nguyên đơn. Xác định việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trên của bị đơn là trái luật và giữa hai bên không thỏa thuận được giải quyết tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án:

1. Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ F số H31414/HĐMB-FGR ký ngày 20/9/2018;

2. Buộc bị đơn phải làm lại Hợp đồng mua bán căn hộ F số H31414 là 3.028.410.000 đồng. Nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn theo giá bán trên và bị đơn phải chiết khấu cho nguyên đơn 10% giá bán như đã thỏa thuận khi đề nghị giao kết hợp đồng;

3. Buộc bị đơn phải giải chấp căn hộ F số H31414 để nguyên đơn chủ động thế chấp vay ngân hàng thanh toán cho việc mua bán.

Tại phiên hòa giải ngày 10/12/2021, nguyên đơn có một số đề nghị và bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bị đơn phải xuất hóa đơn thuế VAT tại thời điểm đóng tiền theo đợt 1 và đợt 2 của Hợp đồng, đồng thời phải chịu lãi chậm bàn giao và tiền bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/7/2022, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt hợp đồng do vi phạm hợp đồng, thời gian tính từ tháng 9 năm 2018 đến nay, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời đề nghị chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng thời có văn bản phản tố ngày 08/10/2020, như sau:

Về thực trạng thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ F số H31414/HĐMB-FGR ký ngày 20/9/2018 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F (gọi tắt là F) và bà Nguyễn Thị H (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán):

Thứ nhất: Về giá bán căn hộ

Chính sách bán hàng do F ban hành ngày 16/02/2018 quy định khách hàng được giảm 10% giá bán căn hộ dự kiến (tại thời điểm ban hành chính sách), theo đó Căn hộ FH.314XX có giá bán dự kiến là 3.028.410.000 đồng, giá sau khi giảm 10% còn lại là 2.725.569.000 đồng.

Ngày 16/7/2018, F và bà Nguyễn Thị H đã thống nhất việc xác định giá trị Hợp đồng mua bán sau khi giảm 10% là 2.725.569.000 đồng. Nội dung này đã được các bên thể hiện tại phiếu tính giá và đã được đại diện chủ đầu tư và bà Nguyễn Thị H ký xác nhận.

Ngày 16/7/2018, hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc số H31414/HĐĐC-FGR, ngày 20/9/2018 hai bên ký Hợp đồng mua bán F số H31414/HĐMB-FGR (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán). Hai hợp đồng này đều ghi nhận giá trị hợp đồng mua bán là: 2.725.569.000 đồng.

Như vậy, trong tất cả các văn bản và nội dung làm việc đến thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán, hai bên đều thống nhất giá trị hợp đồng mua bán là 2.725.569.000 đồng; không có căn cứ xác định trị Hợp đồng mua bán là 3.028.410.000 đồng như nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày.

Thứ hai: Về các hành vi vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng mua bán của bà Nguyễn Thị H

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán, bà Nguyễn Thị H mới thực hiện thanh toán được đợt 1, đợt 2 theo tiến độ quy định hợp đồng mua bán. Theo quy định phụ lục số 02 của Hợp đồng mua bán, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán đợt 3 chậm nhất là đến ngày 19/10/2018. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H đã không thực hiện thanh toán, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 6.2 Điều 6, khoản 10.1 Điều 10 và Phụ lục 02 của Hợp đồng mua bán đã ký kết giữa hai bên.

Sau khi Chủ đầu tư có thông báo nhiều lần về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì bà Nguyễn Thị H đã nhiều lần viện lý do là phải thay đổi giá trị hợp đồng mua bán thành 3.028.410.000 đồng mới thực hiện thanh toán. Đại diện chủ đầu tư đã có nhiều buổi làm việc và đã nêu rõ quan điểm không điều chỉnh giá trị hợp đồng mua bán do giá trị hợp đồng mua bán đã được các bên thỏa thuận và thống nhất; không có căn cứ để thực hiện theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H.

Ngày 28/11/2019, F đã gửi văn bản số 213/FGR-BKDBĐS để một lần nữa khẳng định quan điểm của chủ đầu tư là không điều chỉnh giá trị hợp đồng mua bán và yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán đợt 3 theo quy định của hợp đồng mua bán căn hộ đồng thời thông báo về các khoản phạt chậm thanh toán và nếu bà Nguyễn Thị H không thực hiện F sẽ đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Ngày 02/01/2020, F đã gửi Thông báo số 03/TB-FGR về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán đối với bà Nguyễn Thị H do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể chậm thanh toán tiền mua căn hộ đợt 3 đến 439 ngày và căn cứ quy định tại khoản 10.1 Điều 10 của Hợp đồng mua bán, F quyết định chấm dứt hợp đồng mua bán; đồng thời yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán các khoản tiền phạt chậm thanh toán, phạt và bồi thường thiệt hại cho F theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ và tiến hành khởi kiện ra Tòa án.

Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 1, 2 Điều 418; khoản 1, 2 Điều 419; khoản 2, 4 Điều 422; khoản 1,4 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015; điểm b khoản 10.1 Điều 10 và điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán; bị đơn (F) yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu phản tố sau đây đối với nguyên đơn (Nguyễn Thị H):

1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán F số H31414/HĐMB-FGR ký ngày 20/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty cổ phần Tập đoàn F về việc mua bán kể từ ngày 02/01/2020 do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ là điều kiện chấm dứt Hợp đồng mua bán;

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho F khoản tiền sau đây do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng mua bán:

- Tiền phạt vi phạm (20% giá trị Hợp đồng mua bán): 545.113.800 đồng;

- Tiền bồi thường thiệt hại: 717.195.435 đồng (gồm: 177.669.762 đồng tiền lãi vay chủ đầu tư vay xây dựng căn hộ tính cho 30% giá trị Hợp đồng mua bán đợt 3, thời gian từ ngày 20/10/2018 đến ngày 10/10/2020, lãi suất 11%/năm; 8.727.273 đồng tiền chi phí giá trị lưu trú khách hàng đã sử dụng 5 đêm; 58.352.000 đồng tiền chi phí quà tặng vàng cho khách hàng; 396.446.400 đồng tiền phí môi giới 02 lần; 76.000.000 đồng tiền chi phí bán hàng chung của dự án tính phân bổ H31414, chi phí quảng cáo, maketing).

Tổng cộng là: 1.262.309.235đ (Một tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu ba trăm linh chín nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ sau: Ngày 14/4/2021, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với căn hộ F số H31414/HĐMB-FGR hiện nay thuộc Tòa nhà F , tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ căn hộ đã được hoàn thiện.

Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 22 và Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 301 Luật Thương mại 2005 (được sửa đổi bổ sung 2017; 2019); Điều 351, Điều 360; Điều 418, Điều 419, khoản 4 Điều 422, Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án xử.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T) về việc: Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán F số H31414/HĐMB-FGR ký ngày 20/9/2018; bị đơn phải làm lại Hợp đồng mua bán F số H31414 là 3.028.410.000 đồng, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn theo giá bán trên và bị đơn phải chiết khấu cho nguyên đơn 10% giá bán như đã thỏa thuận khi đề nghị giao kết hợp đồng; bị đơn phải giải chấp căn F số H31414 để nguyên đơn chủ động thế chấp vay ngân hàng thanh toán cho việc mua bán.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn (Công ty cổ phần Tập đoàn F) về việc: Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ FH31414 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Vương Minh T và Công ty cổ phần Tập đoàn F; bà Nguyễn Thị H và ông Vương Minh T phải chịu khoản tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại của hợp

đồng là: 218.045.520đ + 817.670.700đ = 1.035.716.220đ, làm tròn số là 1.035.716.000đ *(Một tỷ không trăm ba mươi năm triệu bảy trăm mười sáu nghìn đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/8/2022 bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Hải Phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có ý kiến: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét Công ty cổ phần tập đoàn F có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản; trốn thuế và đề nghị chuyển hồ sơ vụ việc sang cơ quan điều tra để làm rõ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến: Không có ý kiến hay kiếu nại gì về bản án sơ thẩm và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày gửi Tòa án.

Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới, không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Hải Phòng theo hướng không chấp nhận số tiền 177.669.762 đồng là tiền lãi do chủ đầu tư vay để xây dựng căn hộ; số tiền 76.000.000 đồng là tiền chi phí bán hàng chung của dự án phân bổ H31414, chi phí quảng cáo, maketing; số tiền 198.223.200 đồng là tiền trả cho đại lý môi giới bán căn hộ, các phần khác của bản án đề nghị giữ nguyên. Tổng số tiền phạt vi phạm theo yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 483.347.993 đồng, tổng số tiền phản tố của bị đơn không được chấp nhận là 778.961.242 đồng. Do nguyên đơn đã nộp số tiền mua căn hộ cho bị đơn là 1.090.227.600 đồng nên cần xem xét đối trừ với nghĩa vụ của nguyên đơn, buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T số tiền là: 1.090.227.600 đồng - 483.347.993 đồng = 606.879.607 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 23.333.920 đồng đối với phần

yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Công ty cổ phần tập đoàn F phải nộp 35.158.450 đồng đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn F có trụ sở chính và địa chỉ căn hộ FH31414, tại tổ dân phố 18, thị trấn , huyện C, thành phố Hải Phòng. Căn cứ khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Hải Phòng. Vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về yêu cầu kháng cáo: Ngày 11/8/2022 bà Nguyễn Thị H kháng cáo: Yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét, đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn (đối với toàn bộ bản án sơ thẩm 01/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Hải Phòng):

- Về nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ F số H31414/HĐMB-FGR ký ngày 20/9/2018; Buộc bị đơn phải làm lại Hợp đồng mua bán F số H31414 là 3.028.410.000 đồng. Nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn theo giá bán trên và bị đơn phải chiết khấu cho nguyên đơn 10% giá bán như đã thỏa thuận khi đề nghị giao kết hợp đồng:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, trước khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ FH31414 nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện việc ký kết, xác nhận giá bán căn hộ theo phiếu tính giá chính sách bán hàng ngày 16/02/2018 là 3.028.410.000đ và được chiết khấu 10%, giá trị còn lại là 2.725.569.000đ. Ngày 16/7/2018 các đương sự đã ký kết Hợp đồng đặt cọc và giá bán căn hộ cũng được ghi cụ thể trong Hợp đồng đặt cọc là 2.725.569.000đ. Đến ngày 20/9/2018 các đương sự đã đi đến thống nhất việc ký kết Hợp đồng, tại phụ lục 2 của Hợp đồng xác định giá bán căn hộ là 2.725.569.000đ, việc ký kết Hợp đồng là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, thống nhất, thỏa thuận giữa các bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Trước khi ký kết hợp đồng nguyên đơn đã đọc toàn bộ các nội dung, điều khoản của Hợp đồng và ký vào từng trang của Hợp đồng, việc ký kết được thực hiện công khai, tự nguyện, nguyên đơn đã được bị đơn tặng quà 16 chỉ vàng SJC trị giá 58.352.000 đồng và sử dụng lưu trú 05 đêm trị giá 8.727.273

đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nội dung và hình thức Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật là có căn cứ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị H thực hiện thanh toán được đợt 1, đợt 2 theo tiến độ quy định hợp đồng mua bán. Sau đó, bà Nguyễn Thị H đã không thực hiện thanh toán, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng mua bán đã ký kết giữa hai bên (theo hợp đồng hai bên đã ký kết chậm nhất là ngày 19/10/2018 bà H và ông Tuấn phải thanh toán đợt 3 của hợp đồng) và yêu cầu phải thay đổi giá trị hợp đồng mua bán thành 3.028.410.000 đồng mới thực hiện thanh toán. Ngày 28/11/2019, F đã gửi văn bản số 213/FGR-BKDBĐS khẳng định quan điểm của chủ đầu tư là không điều chỉnh giá trị hợp đồng mua bán và yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán đợt 3 theo quy định của hợp đồng mua bán căn hộ đồng thời thông báo về các khoản phạt chậm thanh toán và nếu bà Nguyễn Thị H không thực hiện F sẽ đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Ngày 02/01/2020, F đã gửi Thông báo số 03/TB-FGR về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán đối với bà Nguyễn Thị H do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán F số H31414/HĐMB-FGR ký ngày 20/9/2018 và nhận định việc bị đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán với nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với việc nguyên đơn đề nghị bị đơn phải giải chấp căn hộ để nguyên đơn thế chấp vay ngân hàng cho việc mua bán. Bị đơn đã cung cấp bản sao của Hợp đồng cho vay dự án đầu tư và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản ngày 19/3/2018 với Ngân hàng C - Chi nhánh P là thế chấp toàn bộ dự án tổ hợp nghỉ dưỡng cao cấp F, không phải thế chấp riêng căn hộ FH31414. Tại Công văn số 319 ngày 01/6/2022 của Ngân hàng C - Chi nhánh P đã trả lời bị đơn được phép bán căn hộ FH.31414 mà chưa cần thực hiện việc giải chấp. Mặt khác, Công ty cổ phần Tập đoàn F đã chấm dứt hợp đồng mua bán với nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giải chấp căn hộ trên là không có căn cứ.

- Về nội dung giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4] Trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện C mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn có văn bản phản tố ghi ngày 08/10/2020 yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ FH31414 giữa nguyên đơn và bị đơn do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ là điều kiện chấm dứt Hợp đồng mua bán; Yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tiền phạt vi phạm 20% giá trị hợp đồng mua bán là 545.113.800đ và tiền bồi thường thiệt hại là 717.195.435đ. Tổng số tiền phạt và bồi thường thiệt hại là 1.262.309.235đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Đối với số tiền phạt 20% giá trị hợp đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không phù hợp với quy định tại Điều 301 của Luật Thương mại 2005 và khoản 2 Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: Điều 301 Luật Thương mại 2005, quy định: *"Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng*

bị vi phạm, trừ trường hợp quy định tại Điều 266 của Luật này" là không có căn cứ. Bởi vì như đã phân tích ở mục [1] thì hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty cổ phần Tập đoàn F với vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T là quan hệ dân sự nên việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định về mức phạt vi phạm hợp đồng theo quy định của luật Thương mại năm 2005 là không có căn cứ. Tuy nhiên, sau khi xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều trình bày không có ý kiến gì đối với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xem xét sửa số tiền phạt giá trị hợp đồng tương đương với số tiền 218.045.520 đồng.

[6] Đối với các khoản bồi thường phát sinh, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo điểm (ii) khoản 10.1 Điều 10 của Hợp đồng, quy định: *" ...Trường hợp các bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại nêu trên, tổng mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% giá bán F".* Như vậy, số tiền bồi thường được tính như sau: 2.725.569.000đ x 30% = 817.670.700 đồng. Tuy nhiên, công ty cổ phần F chỉ yêu cầu nguyên đơn bồi thường các khoản thiệt hại là 717.195.435 đồng (*gồm:* 177.669.762 đồng tiền lãi vay chủ đầu tư vay xây dựng căn hộ tính cho 30% giá trị Hợp đồng mua bán đợt 3, thời gian từ ngày 20/10/2018 đến ngày 10/10/2020, lãi suất 11%/năm; 8.727.273 đồng tiền chi phí giá trị lưu trú khách hàng đã sử dụng 5 đêm; 58.352.000 đồng tiền chi phí quà tặng vàng cho khách hàng; 396.446.398 đồng tiền phí môi giới 02 lần; 76.000.000 đồng tiền chi phí bán hàng chung của dự án tính phân bổ H31414, chi phí quảng cáo, maketing). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào thiệt hại thực tế của bị đơn để xem xét mức thiệt hại của bị đơn để buộc nguyên đơn bồi thường đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

[7] Xét, do nguyên đơn chậm thực hiện thanh toán đợt 3 cho bị đơn, sau nhiều lần trao đổi nguyên đơn vẫn không thanh toán theo quy định nên bị đơn đã căn cứ Điều 10 Hợp đồng mua bán F số H31414/HĐMB-FGR (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán) ngày 20/9/2018 để đơn phương chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn. Mặt khác, trong hợp đồng không quy định người mua phải chịu trách nhiệm đối với số tiền lãi vay chủ đầu tư xây dựng căn hộ nên việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải chịu số tiền 177.669.762 đồng tiền lãi vay chủ đầu tư vay xây dựng căn hộ tính cho 30% giá trị Hợp đồng mua bán đợt 3, thời gian từ ngày 20/10/2018 đến ngày 10/10/2020, lãi suất 11%/năm là không có căn cứ.

[8] *Đối với số tiền 8.727.273 đồng tiền chi phí giá trị lưu trú khách hàng đã sử dụng 5 đêm; 58.352.000 đồng tiền chi phí quà tặng vàng cho khách hàng; 396.446.400 đồng tiền phí môi giới 02 lần:*

Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Công ty cổ phần tập đoàn F có ký hợp đồng phân phối bất động sản số 06/2017/FDL-VMĐV ngày 15/12/2017 với công ty cổ phần đầu tư V; công ty cổ phần Quốc tế đầu tư xây dựng Đ; trong các 15/10/2018 và ngày 26/11/2018 công ty cổ phần tập đoàn F đã thanh toán cho công ty Cổ phần đầu tư V số tiền hoa hồng của căn hộ H31414 tương ứng là 198.223.200 đồng. Do vậy, chỉ có căn cứ chấp nhận số tiền phí môi giới là 198.223.200 đồng.

Mặt khác, các đương sự đều thống nhất về số tiền 8.727.273 đồng tiền chi phí giá trị lưu trú khách hàng đã sử dụng 5 đêm; 58.352.000 đồng tiền chi phí quà tặng vàng cho khách hàng. Vì vậy, yêu cầu này có căn cứ cần chấp nhận.

Đối với số tiền 76.000.000 đồng tiền chi phí bán hàng chung của dự án (chi phí quảng cáo, maketing) tính phân bổ căn hộ FH.31414; Hội đồng xét xử nhận thấy đây là chi phí quảng cáo, maketing đây chung cho cả dự án nên việc hạch toán chi phí quảng cáo cho căn hộ FH.31414 là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[9] Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T đã thanh toán số tiền đã toán đợt 1, đợt 2 theo tiến độ quy định hợp đồng mua bán là 1.090.227.600 đồng cho Công ty cổ phần tập đoàn F. Do hợp đồng mua bán căn hộ FH.31414 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T đã bị chấm dứt nên công ty cổ phần tập đoàn F phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T số tiền đã thanh toán là 1.090.227.600 đồng. Đây cũng là thiếu sót của bản án sơ thẩm khi không buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải trả lại số tiền trên cho bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T.

Đối trừ với khoản tiền phạt hợp đồng và các khoản bồi thường phát sinh như đã phân tích ở mục [5] [6] [7] [8] thì công ty cổ phần tập đoàn F phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T số tiền là: 1.090.227.600 đồng - 483.347.993 đồng = 606.879.607 đồng.

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H trình bày đang làm hồ sơ yêu cầu cơ quan chức năng điều tra, xác minh về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và hành vi trốn thuế của công ty cổ phần tập đoàn F, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ. Tuy nhiên, theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 14/6/2022 Cục thuế thành phố Hải Phòng có công văn số 1571/CTHPH-TTKT1 về thông báo giải quyết đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị H xác định công ty cổ phần tập đoàn F đã xuất hóa đơn GTGT và kê khai thuế đầy đủ đối với căn hộ F số H31414 cho bà Nguyễn Thị H; ngày 03/10/2022 Công an quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có công văn số 5207/TB-CAHBT-KT trả lời công ty cổ phần tập đoàn F *không có dấu hiệu phạm tội về hành vi lừa đối khách hàng và hành vi trốn thuế.* Mặt khác, theo nhận định tại mục [3] thể hiện Hợp đồng mua bán căn hộ giữa công ty cổ phần tập đoàn F với bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiếp tục giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[11] Từ các phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa đổi một số nội dung của bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường nên sửa về phần án phí sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 22 và Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 351, Điều 360; Điều 418, Điều 419, khoản 4 Điều 422, Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Hải Phòng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T) về việc: Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán F số H31414/HĐMB-FGR ký ngày 20/9/2018; bị đơn phải làm lại Hợp đồng mua bán F số H31414 là 3.028.410.000 đồng, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn theo giá bán trên và bị đơn phải chiết khấu cho nguyên đơn 10% giá bán như đã thỏa thuận khi đề nghị giao kết hợp đồng; bị đơn phải giải chấp căn F số H31414 để nguyên đơn chủ động thế chấp vay ngân hàng thanh toán cho việc mua bán.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn (Công ty cổ phần Tập đoàn F) về việc:

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ FH31414 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Vương Minh T và Công ty cổ phần Tập đoàn Flamigo;

Bà Nguyễn Thị H và ông Vương Minh T phải chịu khoản tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại của hợp đồng là: 218.045.520đ + 265.302.473đ = 483.347.993đ.

Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F phải trả lại cho ông Vương Anh T và bà Nguyễn Thị H số tiền đã nộp là: 1.090.227.600 đồng.

Đối trừ nghĩa vụ: Buộc Công ty cổ phần Tập đoàn F phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Vương Anh T số tiền 606.879.607 đồng

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn (Bà Nguyễn Thị H, ông Vương Minh T) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 23.333.920 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017594 ngày 19/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, nguyên đơn (Bà Nguyễn Thị H, ông Vương Minh T) còn phải nộp 23.333.920 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn (Công ty cổ phần Tập đoàn Fphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 35.158.450 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 24.935.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003624 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Hải Phòng; bị đơn (Công ty cổ phần Tập đoàn F) còn phải nộp số tiền là 10.223.450 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0009871 ngày 23/8/2022 của Chi cục thi hành án huyện C, Hải Phòng.

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

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 thoả 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 (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Hà