

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 30/2022/DS-PT

Ngày: 23-3-2023

V/v tranh chấp hợp đồng  
mua bán căn hộ

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hiền

*Các Thẩm phán:*

Ông Trần Hữu Viên

Ông Võ Đình Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Đăng Phương Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1979

Địa chỉ liên hệ: phường K, quận C, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

**- Bị đơn:** Công ty cổ phần T.

Địa chỉ trụ sở chính: phường N, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: (1) Bà Trần Thị Thanh T, chức vụ: Trưởng Phòng pháp chế; (2) bà Liêu Thị Ngọc L, chức vụ: Phó trưởng Phòng pháp chế. Đều có mặt.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngân và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 12/3/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đã ký kết Thỏa thuận ký quỹ số SeB 03-11/TTKQ-A12032018 với Công ty cổ phần T để bảo đảm việc giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ SeB 03-11 (căn hộ số 3, tầng 11, tòa Se, diện tích sử dụng là 34,33m<sup>2</sup>) thuộc Dự án A với giá bán căn hộ 1.295.273.187 đồng, giá chưa bao gồm: kinh phí bảo trì, các loại thuế, phí.

Ngày 21/3/2018, bà N tiếp tục ký thỏa thuận ký quỹ số: SeB 08-06/TTKQ-A21032018 với Công ty cổ phần T để bảo đảm việc giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ SeB 08-06 (căn hộ số 8, tầng 6, tòa Se, diện tích sử dụng là 32,30m<sup>2</sup>) thuộc Dự án A với giá bán căn hộ 1.572.113.089 đồng, giá chưa bao gồm: kinh phí bảo trì, các loại thuế, phí.

Ngày 02/01/2019, bà N ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-11/HĐMB-A và SeB 08-06/HĐMB-A với Công ty cổ phần T. Ngày 10/4/2020, bà N ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-11/PLSĐHĐMB-A và SeB08 - 06/PLSĐHĐMB-A.

Tổng số tiền bà N đã thanh toán cho Công ty cổ phần T là 1.967.026.985 đồng, trong đó, thanh toán cho căn hộ SeB08-06 là 1.078.469.579 đồng và thanh toán cho căn hộ SeB03-11 là 888.557.406 đồng, tương đương với 70% giá trị căn hộ theo tiến độ được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng. Thời gian dự kiến hoàn thiện bàn giao hai căn hộ là tháng 06/2020 căn cứ theo Phụ đính 1 của Hợp đồng mua bán.

Tháng 10/2020, bà N phát hiện dự án có nhiều sai phạm làm ảnh hưởng tới các chủ sở hữu mua căn hộ nên bà N đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị vô hiệu hóa hợp đồng và hoàn trả lại tiền cho bà N nhưng Công ty cổ phần T từ chối không chấp thuận thanh lý hợp đồng cho bà.

Những sai phạm của Dự án A mà chủ đầu tư là công ty cổ phần T cụ thể như sau:

- Chào bán dự án khi không được cơ quan chức năng phê duyệt: Không có Giấy phép xây dựng.

- Quảng cáo chào bán dự án sai sự thật:

Các căn hộ thiết kế chào bán không có trong quy hoạch được duyệt. Căn cứ theo Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa thì bốn tòa tháp chiều cao không tương đồng mà tòa cao tòa thấp với số tầng là 9-9-23-25. Căn cứ theo giấy phép xây dựng số 89/GPXD ngày 15/11/2019 khối khách sạn A1 là 18 tầng, A2 là 20 tầng, A3 là 08 tầng và A4 là 08 tầng.

Quảng cáo có ngân hàng bảo lãnh cho dự án nhưng không hề có bất cứ một ngân hàng nào bảo lãnh. Như quảng cáo ban đầu là ngân hàng Vietinbank, đến nay ngân hàng MSB cũng chỉ là đơn vị cho vay tín dụng chứ không phải là ngân hàng bảo lãnh cho tiến độ dự án.

- Cố tình lừa dối khách hàng khi đưa ra các chiêu thức hậu mãi như du lịch, chiết khấu cho chủ sở hữu nhưng khi chủ sở hữu nhận thấy dấu hiệu không

minh bạch, lừa dối và đề nghị thanh lý hợp đồng thì lại dọa đòi lại số tiền đã tặng cho khách hàng và đòi cả số tiền chiết khấu hoa hồng cho bên môi giới chào bán dự án.

- Tự ý thay đổi thời gian bàn giao căn hộ, mặc dù từ tháng 6/2020 đến thời gian dự kiến bàn giao theo hợp đồng cộng thêm 180 ngày thì đến nay thời hạn bàn giao đã quá thời hạn phải bàn giao là 08 tháng.

- Tự ý thay đổi thiết kế mẫu hạ thấp tiêu chuẩn chất lượng nội thất nhưng giá thành không thay đổi.

- Ép khách hàng nộp tiền theo tiến độ trong hợp đồng nhưng lại không cung cấp tiến độ xây dựng như cam kết trong hợp đồng.

- Tại Phụ lục hợp đồng mục 5.2.17. Công ty Trần Thái cam kết " Bên mua sẽ được sở hữu căn hộ cho thời hạn năm mươi năm (50) kể từ ngày Dự án có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng". Việc cam kết này tại thời điểm ký Phụ lục không hề có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê chuẩn mà chỉ là lời hứa sẽ gia hạn; như vậy là lừa dối khách hàng.

- Theo hợp đồng căn hộ nguyên đơn mua sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay căn hộ du lịch không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn đang trong thời gian chờ hướng dẫn.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-11/HĐMB-A và SeB 08-06/HĐMB-A ngày 02/01/2019; yêu cầu Công ty cổ phần T hoàn trả lại toàn bộ số tiền bà N đã nộp là 1.967.026.985 đồng, lãi phát sinh cho số tiền đã nộp tính từ ngày 29/4/2020 với lãi suất 0,9% là 318.658.371 đồng và tiền phạt hợp đồng 08% là 182.854.828 đồng, tổng số tiền Công ty phải thanh toán là 2.468.540.185 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

***Bị đơn Công ty cổ phần Trần Thái Cam Ranh và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán căn hộ vì:

- + Hợp đồng mua bán căn hộ được các bên giao kết trên tinh thần tự do, tự nguyện và bình đẳng theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự hiện hành. Ngày 02/01/2019, bà N ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-11/HĐMB-A và SeB 08-06/HĐMB-A với Công ty cổ phần T.

Ngày 10/04/2020, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất nhiều thỏa thuận mới, tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ. Đến nay, nguyên đơn đã thanh toán đến 70% giá trị căn hộ. Bị đơn trên cơ sở thanh toán của nguyên đơn và cam kết tại Hợp đồng mua bán căn hộ, đã thực hiện nghĩa vụ xây dựng và hoàn thiện căn hộ, đã mời nguyên đơn nhận bàn giao từ tháng 6/2021.

+ Mục đích 02 bên hướng đến khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là việc xây dựng và bàn giao căn hộ du lịch SeB03-11 và SeB08-06 đến nay đã đạt được. Ngày 22/5/2021, bị đơn đã hoàn thiện Dự án và gửi Thông báo bàn giao căn hộ số 29/2021/TB-TTCR để mời nguyên đơn đến nhận bàn giao căn hộ với thời gian nhận bàn giao từ ngày 18/6/2021 đến ngày 24/6/2021 nhưng đến nay nguyên đơn chưa nhận bàn giao căn hộ.

+ Việc Ủy ban nhân dân tỉnh tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các Dự án bất động sản do sự kiện Thanh tra Chính phủ đi kiểm tra các dự án tại Khánh Hòa trong đó có Dự án A đã ảnh hưởng đến quá trình xin cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD của Dự án A. Ngày 10/04/2020, nguyên đơn và bị đơn đã tiếp tục ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ để điều chỉnh, bổ sung nhiều nội dung của Hợp đồng mua bán căn hộ, trong đó có bổ sung Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD.

+ Về thời hạn sở hữu căn hộ: Căn cứ vào quy định của pháp luật về việc gia hạn dự án đầu tư, gia hạn quyền sử dụng đất và niên hạn sử dụng căn hộ A, để bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho nguyên đơn, tại Điều 5.2.17. Hợp đồng mua bán, bị đơn đã cam kết *“Đảm bảo cho Bên mua sẽ được sở hữu Căn hộ trong thời hạn năm mươi (50) năm kể từ ngày Dự án có Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Trong trường hợp pháp luật chưa cho phép ghi nhận thời hạn sở hữu căn hộ trên Giấy chứng nhận lần đầu của căn hộ (Thời hạn sở hữu ban đầu) là đủ năm mươi (50) năm kể từ ngày Dự án có Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, Bên bán sẽ thực hiện thủ tục gia hạn Dự án khi Thời Hạn Sở Hữu Ban Đầu kết thúc để đảm bảo Bên mua được sở hữu Căn hộ đủ thời hạn năm mươi (50) năm nói trên mà không phải trả thêm bất kỳ khoản phí gia hạn nào”*.

+ Về Giấy chứng nhận căn hộ: Căn cứ vào các quy định pháp luật và theo Điều 5.2.9 của Hợp đồng mua bán, các bên thỏa thuận rõ ràng rằng: *“...trong trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác có hướng dẫn riêng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất áp dụng đối với loại hình căn hộ sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch như các Căn hộ thuộc Dự Án, Bên bán sẽ thực hiện theo hướng dẫn riêng đó để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn hộ (hoặc giấy tờ khác có giá trị tương đương theo quy định của Pháp Luật hoặc của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa vào từng thời điểm cụ thể). Bên mua tại đây đồng ý rằng việc thực hiện theo hướng dẫn hay quy định chuyên biệt đó không được coi là một vi phạm Hợp Đồng của Bên Bán...”*

+ Nguyên đơn đã và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán: Mặc dù Công ty T đã thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ bàn giao 02 căn hộ theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhưng đến nay nguyên đơn vẫn đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao căn hộ. Ngày 02/6/2021, bị đơn đã gửi thông báo đề nghị nguyên đơn thanh toán tiền đợt nhận bàn giao cho 02 căn hộ với thời hạn thanh toán trước ngày 18/6/2021. Tuy

nhiên, đến nay, nguyên đơn vẫn chưa thanh toán và đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2. Hợp đồng mua bán.

*Bị đơn yêu cầu phản tố như sau:*

Nguyên đơn bà N đã ký 02 Hợp đồng mua căn hộ có ký hiệu SeB03- 11, SeB08-06 thuộc Dự án A của Công ty cổ phần T. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.2. Hợp đồng mua bán: *“Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 13 và có các quyền khác theo quy định của pháp luật”*.

Do đó, căn cứ vào Điều 12.1.2. và Điều 13.2.2. của Hợp đồng, bị đơn được chấm dứt Hợp đồng với nguyên đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo hợp đồng. Cụ thể, căn cứ Điều 13.2.2. Hợp đồng và khoản 1 Điều 8 Phụ lục Hợp đồng ngày 10/4/2020, việc giải quyết hậu quả pháp lý đối với việc Hợp đồng bị chấm dứt khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định như sau:

+ Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua;

+ Sau khi Bên bán bán thành công căn hộ cho khách hàng mới khác theo điểm 13.2.2(a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao căn hộ và thu tiền đầy đủ từ khách hàng mới khác), Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau: Tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của Bên mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn hộ cho khách hàng khác nhưng không vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm và các thiệt hại khác mà Bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên mua (bao gồm cả chi phí bán hàng phát sinh từ việc phải bán Căn hộ).

Vì vậy, bà Nguyễn Thị N phải bồi thường cho Công ty cổ phần T những khoản tiền sau (tính đến ngày 22/8/2022):

+ Đối với căn hộ SeB03-11:

Tiền lãi: Theo “Bảng lãi suất thanh toán chậm & lịch thanh toán” do Công ty lập và gửi kèm đơn này thì tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (đợt 9 bắt đầu tính lãi từ ngày 20/6/2020; đợt 10 bắt đầu tính lãi từ ngày 18/6/2021) đến ngày 22/8/2022 là: 65.464.755 đồng. Trong đó, Công ty đã trừ thời gian áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg tại thành phố Hà Nội tính từ ngày 24/7/2021 đến 30/9/2021 không tính lãi cho khách hàng. Tuy nhiên, tổng số tiền lãi trên đây đã vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm. Căn cứ điểm 13.2.2. Điều 13 (đã được sửa đổi bổ sung tại Phụ lục), Công ty chỉ yêu cầu thanh toán tiền lãi đúng bằng 8% số tiền thanh toán chậm là 27.864.859 đồng.

Các thiệt hại khác mà Bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên mua tính đến ngày 22/8/2022: 153.793.309 đồng, gồm: Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng, phí hoa hồng: 65.793.309 đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu bồi thường đối với căn hộ SeB03-11 tính đến ngày 22/8/2022: 181.658.168 đồng.

+ Đối với căn hộ SeB08-06:

Tiền lãi: Theo “Bảng lãi suất thanh toán chậm & lịch thanh toán” do Công ty lập và gửi kèm đơn này thì tiền lãi tính trên khoản chậm thanh toán của nguyên đơn với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (đợt 9 bắt đầu tính lãi từ ngày 20/6/2020; đợt 10 bắt đầu tính lãi từ ngày 18/6/2021) đến ngày 22/8/2022 là: 79.456.595 đồng. Trong đó, Công ty đã trừ thời gian áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg tại thành phố Hà Nội tính từ ngày 24/7/2021 đến 30/9/2021 không tính lãi cho khách hàng. Tuy nhiên, tổng số tiền lãi trên đây đã vượt quá 8% số tiền thanh toán chậm. Căn cứ điểm 13.2.2. Điều 13 (đã được sửa đổi bổ sung tại Phụ lục), Công ty chỉ yêu cầu thanh toán tiền lãi đúng bằng 8% số tiền thanh toán chậm là 33.382.440 đồng.

Các thiệt hại khác mà Bên bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên mua tính đến ngày 22/8/2022: 167.855.372 đồng, gồm: Thưởng cho nhân viên sale: 88.000.000 đồng, phí hoa hồng: 79.855.372 đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu bồi thường đối với căn hộ SeB08-06 tính đến ngày 22/8/2022 là 201.237.812 đồng.

Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn phải thanh toán theo yêu cầu phản tố của bị đơn tính đến ngày 22/8/2022 là: 382.895.980 đồng.

**Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa:** Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 118, khoản 1 Điều 156, Điều 404, Điều 405, Điều 418, Khoản 5 Điều 428, Điều 430 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 175, điểm d khoản 2 Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 183 và khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 16, 17, 18, 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; các Điều 48, 49 Luật Du lịch năm 2017; các Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng; 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; quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về hủy 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-11/HĐMB-A, số SeB08-06/HĐMB-A ngày 02/01/2019 và yêu cầu Công ty cổ phần T phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 2.468.540.185 đồng (Hai tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu năm trăm bốn mươi nghìn một trăm tám mươi lăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần T đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-11/HĐMB- A ngày 02/01/2019, Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB08- 06/HĐMB-A ngày 02/01/2019 và các văn bản, phụ lục đính kèm 02 hợp đồng. Buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho Công ty cổ phần T số tiền 382.895.980 đồng (Ba trăm tám mươi hai triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm tám mươi đồng).

3. Số tiền bà Nguyễn Thị N đã thanh toán theo Hợp đồng cho Công ty cổ phần T là 1.967.026.985 đồng, số tiền bà Nguyễn Thị N phải bồi thường cho Công ty cổ phần T là 382.895 980 đồng. Do đó, bù trừ nghĩa vụ của các bên, bị đơn Công ty cổ phần T hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N số tiền là 1.584.131.005 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi bốn triệu một trăm ba mươi một nghìn không trăm lẻ năm đồng). Thời hạn hoàn trả: 03 (ba) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 07/9/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với khoản tiền thưởng nóng cho nhân viên bán hàng là 176.000.000 đồng đối với cả 02 Hợp đồng mua bán căn hộ và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã nộp mua 02 căn hộ sau khi trừ đi tiền nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn trong thời hạn 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

***Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm:***

Tòa án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Việc giao kết, thực hiện 02 Hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên đều trên tinh thần tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực; bị đơn đã thực hiện đúng Hợp đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại 382.895.980 đồng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút yêu cầu phản tố đối với khoản tiền thưởng nóng cho nhân viên bán hàng 176.000.000 đồng nên đề nghị Tòa án ghi nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm; các yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Yêu cầu của nguyên đơn về hủy 02 Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký giữa các bên và bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền mua căn hộ đã nộp là 1.967.026.985 đồng, lãi phát sinh trên số tiền đã nộp tính từ ngày 29/4/2020 với

lãi suất 0,9% là 318.658.371 đồng và tiền phạt hợp đồng 8% là 182.854.828 đồng, tổng cộng 2.468.540.184 đồng với các lý do mà nguyên đơn đã đưa ra như tại Tòa án cấp sơ thẩm là không có căn cứ vì Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký giữa các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực, bị đơn đã thực hiện đúng Hợp đồng, việc bị đơn chậm bàn giao căn hộ so với thời hạn trong Hợp đồng là do sự kiện bất khả kháng (covid 19).

[2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần T về đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu bồi thường 382.895.980 đồng đối với cả 02 căn hộ, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng có hiệu lực nên các bên phải thực hiện. Tuy nhiên, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ nên theo quy định tại Điều 12.1.2., Điều 13.2.2 của Hợp đồng và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng, bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, bán căn hộ cho khách hàng khác và hoàn trả số tiền bên mua đã thanh toán sau khi trừ đi khoản tiền lãi trên số tiền bên mua chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày nhưng không quá 8% số tiền thanh toán chậm và khoản thiệt hại khác bao gồm chi phí bán hàng và chi phí phát sinh từ việc phải bán căn hộ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với khoản tiền thưởng nóng cho nhân viên bán hàng đối với 02 căn hộ là 176.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bồi thường 206.895.980 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền đã rút; các yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn là có căn cứ.

[3] Về thời hạn bị đơn trả tiền cho nguyên đơn: Thỏa thuận tại Điều 13.2.2. của Hợp đồng về việc bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền cho nguyên đơn sau khi bán thành công căn hộ cho khách hàng mới không ấn định thời hạn cụ thể nên cần được giải thích lại theo hướng phù hợp với ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 404 và 405 Bộ luật Dân sự năm 2015; thời hạn thanh toán 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật như đề nghị của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, được chấp nhận.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, tổng cộng là 92.315.603 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng như quyết định của bản án sơ thẩm là đúng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 418, 419, 428, 430, 357, 440 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về hủy 02 Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-11/HĐMB-A, số SeB08-06/HĐMB-A ngày 02/01/2019 và yêu cầu Công ty cổ phần T phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 2.468.540.185 đồng (Hai tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu năm trăm bốn mươi nghìn một trăm tám mươi lăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần T đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuyên chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB03-11/HĐMB-A ngày 02/01/2019, Hợp đồng mua bán căn hộ số SeB08-06/HĐMB-A ngày 02/01/2019 và các văn bản, phụ lục đính kèm 02 hợp đồng. Bà Nguyễn Thị N phải bồi thường cho Công ty cổ phần T số tiền 206.895.980 đồng (hai trăm linh sáu triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm tám mươi đồng).

3. Số tiền bà Nguyễn Thị N đã thanh toán theo 02 Hợp đồng mua bán căn hộ cho Công ty cổ phần T là 1.967.026.985 đồng. Sau khi trừ đi số tiền bà Nguyễn Thị N phải bồi thường cho Công ty cổ phần T theo yêu cầu phản tố của Công ty là 206.895.980 đồng, Công ty cổ phần T trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N số tiền còn lại là 1.760.131.005 đồng trong thời hạn 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (ngày 23/3/2023).

4. Về án phí:

4.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu 92.315.603 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 43.170.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006610 ngày 26 tháng 10 năm 2021 và số AA/2022/0000241 ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Như vậy, bà Nguyễn Thị N chỉ còn phải nộp 48.845.603 đồng.

4.2. Trả lại cho Công ty cổ phần T tiền tạm ứng án phí 9.584.000 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006874 ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.400.000 đồng và đã nộp đủ.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Hiền**