TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 287/2021/DS - PT
Ngày: 05/7/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô.

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Ông Nguyễn Quốc Thái

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:

Bà Cao Thị Hồng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05/7/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2021/DSPT về việc tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô.

Do bản án dân sự sơ thẩm số **06**/2020/DS-ST ngày 20,21/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam TL, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 190/2021/QĐ-PT ngày 06/5/2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ;

Trụ sở: Số 8 LH, phường TC, quận BĐ, HN;

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Đ – Chức vụ: Tổng giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Hoàng Y , sinh năm 1989; Địa chỉ: 60 Hàng Đường, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu P , sinh năm 1954 (Có mặt)

HKTT: Tổ dân phố số 7, nhà số 6, ngõ 154/26 phường M 1, quận NTL, Thành phố HN;

2. Bà Phan Thị Lâm T, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

HKTT: Phòng 204-C1, tập thể TT, phường TT, quận DĐ, thành phố HN;

Hiện ở cùng địa chỉ : P305-B6 tập thể TT, quận DĐ, thành phố HN.

Đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn: Ông Ngô Huy N , sinh năm 1957 - (Có mặt)

Địa chỉ: phòng 08.5A, Tòa nhà S2.08, Khu đô thị V, xã T, huyện GL, thành phố HN.

Theo văn bản ủy quyền số chứng thực 928/2020 và 929/2020 quyển số 03-SCT/CK, ĐC ngày 23/5/2020 tại Văn phòng Công chứng GK.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: Luật sư Trần Quốc T và Luật sư Đường Ngọc H – Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư thành phố HN. (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu P , sinh năm 1954 (Có mặt)

HKTT: Tổ dân phố số 7, nhà số 6, ngõ 154/26 phường M 1, quận NTL, Thành phố HN.

2. Bà Phan Thị Lâm T , sinh năm 1952 (vắng mặt)

HKTT: Phòng 204-C1, tập thể TT, phường TT, quận DĐ, thành phố HN;

Hiện ở cùng địa chỉ : P305-B6 tập thể TT, quận DĐ, thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn – Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ trình bày:

Ngày 10/10/2011 giữa Công ty Cổ phần tập đoàn HĐ (sau đây gọi tắt là *"HĐ"* hoặc *"Công ty"* hoặc *"Nguyên đơn"*) và ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T (sau đây gọi tắt là *"ông P , bà T "* hoặc *"Khách hàng"* hoặc *"Người mua"* hoặc *"Bị đơn"*) giao kết Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 giưa ông P và Công ty, HĐ 04/34CD/HĐMB/2011 giữa bà T và Công ty (sau đây gọi gắt là *"Hợp đồng"*), theo đó HĐ đồng ý bán và ông P đồng ý mua 01 (một) căn nhà xây thô với diện tích xây dựng là 49,50m^2, 4 tầng, tổng diện tích sàn là 198m^2 tọa lạc trên 56,17m^2 đất tại Lô 6 Dự án khu nhà ở tại tổ 34 thị trấn CD, huyện TL, nay là Khu nhà ở Tổ 13, phường CD, quận NTL, thành phố Hà Nội, tổng giá trị tạm tính tại thời điểm lập Hợp đồng là 2.279.100.000 đồng *(hai tỷ, hai trăm bẩy mươi chín triệu, một trăm nghìn)*. Về điều khoản thanh toán, các bên thỏa thuận chia lộ trình thành toán thành nhiều đợt, trong đó đợt 1 ông P có nghĩa vụ nộp đầy đủ số tiền 1.685.100.000 đồng *(Một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, một trăm nghìn)* là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tạm tính) ngay sau khi ký Hợp đồng. Tuy nhiên quá trình thực hiện Hợp đồng, ông P mới chỉ nộp 350.000.000 đồng *(ba trăm năm mươi triệu đồng)* vào ngày 02/10/2011. Như vậy ông P đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng – Điều 3.2 "Chậm trễ trong việc thanh toán" về nghĩa vụ thanh toán. Sau đó ông Nguyễn Hữu Phú không chủ động liên hệ với Công ty và Công ty cũng không liên hệ được với ông P để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nêu trên. Căn cứ theo Điều 3.2 của Hợp đồng, Công ty HĐ quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán do khách hàng vi phạm hợp đồng.

Ngày 10/10/2011 Công ty cổ phần tập đoàn HĐ Hợp đồng mua bán 04/34CD/HĐMB/2011 với bà Phan Thị Lâm T cụ thể: Bà Phan Thị Lâm T có nghĩa vụ nộp đầy đủ số tiền 1.849.500.000đồng *(Một tỷ tám trăm bốn chín triệu,*

năm trăm nghìn đồng) theo thỏa thuận đã ký với Công ty cổ phần tập đoàn HĐ tại Hợp đồng mua bán số 04/34/CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011. Tuy nhiên năm 2011 bà T mới chỉ nộp 300.000.000đồng *(ba trăm triệu đồng)*.

Như vậy bà T đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng – Điều 3.2 "Chậm trễ trong việc thanh toán" về nghĩa vụ thanh toán.

Sau đó bà Phan Thị Lâm T không liên hệ lại với Công ty và Công ty cũng không liên hệ được với người mua để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nói trên. Căn cứ theo Điều 3.2 của Hợp đồng, Công ty HĐ quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán do khách hàng vi phạm hợp đồng.

Ngày 05/01/2017, Công ty HĐ ban hành Thông báo số 04A/TB-CTHĐ v/v đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và số 04/34CD/HĐMB/2011 đối với ông Nguyễn Hữu Phú và bà Phan Thị Lâm Thuỷ. Tại văn bản ý kiến của Công ty HĐ và tài liệu, chứng cứ do phía HĐ giao nộp thể hiện: HĐ nhiều lần tìm đến địa chỉ ghi trên Hợp đồng nhưng không gặp được ông P , bà T ; ngày 11/5/2017 và 24/5/2017, HĐ đã phối hợp với Văn phòng Thừa phát lại Hà Nội để lập vi bằng về việc giao Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho bà Phan Lâm Thuỷ tại địa chỉ P204-C1 TT, phường TT, quận DĐ, Hà Nội và ông Nguyễn Hữu P tại địa chỉ số nhà 16, ngõ 154 phường M1, quận NTL, thành phố Hà Nội tuy nhiên việc giao thông báo không thành do bà T không sinh sống tại địa chỉ ghi trong hợp đồng, người hiện đang sinh sống tại đó không biết và không nhận thay bà T , ông P đã đọc thông báo nhưng không ký nhận thông báo.

Ngày 12/11/2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ khởi kiện ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T, đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam TL tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán số 02/34CD/HĐMB/2011 giưa ông P và Công ty, HĐ 04/34CD/HĐMB/2011 giữa bà T và Công ty ngày 10/10/2011, đồng thời yêu cầu ông P , bà T có nghĩa vụ nộp phạt tương ứng 10% tổng giá trị do vi phạm hợp đồng.

Ngày 08/9/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ thay đổi nội dung khởi kiện, cụ thể đề nghị Tòa án căn cứ Điều 3.2, 3.3, 7.2 của Hợp đồng và các Điều 422, 423, 424 của Bộ luật dân sự 2015, quyết định:

1. Xác nhận việc chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 giữa ông P và Công ty, HĐ 04/34CD/HĐMB/2011 giữa bà T với Công ty ký ngày 10/10/2011 giữa Bên bán là Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ và Bên mua là ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T kể từ thời điểm Công ty CPTĐ HĐ gửi Thông báo chấm dứt Hợp đồng cho ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T, cụ thể là tháng 01/2017.

2. Xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng do Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể:

- Yêu cầu ông Nguyễn Hữu P nộp phạt cho Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ số tiền do vi phạm hợp đồng theo Điều 3.3, tương ứng 10% tổng giá trị hợp đồng. Số tiền phạt cụ thể là: 227.910.000 đồng (*Hai trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm mười nghìn*).

- Yêu cầu bà Phan Thị Lâm T nộp phạt cho Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ số tiền do vi phạm hợp đồng theo Điều 3.3, tương ứng 10% tổng giá trị hợp

đồng. Số tiền phạt cụ thể là: 244.350.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi nghìn*).

- Tại Bản trình bày ý kiến, Đơn yêu cầu phản tố và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là ông Ngô Huy N trình bày:

Nội dung vụ việc của bà T: Ngày 10/10/2011, bà Phan Thị Lâm T đã tham gia ký kết Hợp đồng Mua bán nhà vườn xây thô số 04/34CD/HĐMB/2011 để mua căn nhà xây thô tại ô số 8 của Dự án khu nhà ở tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL, tp Hà Nội (nay là phường CD, quận Nam TL, tp Hà Nội do Công ty cổ phần tập đoàn HĐ làm chủ đầu tư.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Phan Thị Lâm T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần tập đoàn HĐ với tổng số tiền đã nộp là 1.300.000.000 đồng *(Một tỷ ba trăm triệu đồng)* theo các Giấy nộp tiền ngày 30/7; 21/10 và 12/1/2017. Đồng thời yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn HĐ cung cấp hồ sơ pháp lý của dự án, gồm: Hồ sơ phê duyệt quy hoạch 1/500, Giấy phép xây dựng, Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa, thiết kế chi tiết căn nhà, Quyết định đơn giá chuyển nhượng của UBND thành phố Hà Nội…Nhưng không được Công ty cổ phần tập đoàn HĐ cung cấp hồ sơ hoặc thông tin theo yêu cầu này của bà Phan Thị Lâm T. Nghĩa vụ này của Công ty cổ phần tập đoàn HĐ đã được bà Phan Thị Lâm T yêu cầu nhiều lần trong nhiều năm liên tục nhưng không được trả lời hay cung cấp.

Do thiếu căn cứ pháp lý khi thực hiện dự án, nên bà Phan Thị Lâm T đã tạm dừng việc thanh toán hết số tiền còn lại đến năm 2017 thì đã gần hoàn thành nghĩa vụ này.

Bà Phan Thị Lâm T rất mong muốn hoàn thành nghĩa vụ này sớm nên đã nhiều lần đề nghị và yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn HĐ phải thực hiện các nghĩa vụ của mình làm căn cứ để thanh toán tiền nốt số tiền còn lại.

Ngày 24/1/2017, UBND phường CD đã tiến hành kiểm tra việc triển khai Dự án này của Công ty cổ phần Tập đoàn HĐ tại địa chỉ tổ 13, phường CD, quận nam TL, thành phố Hà Nội và đã Lập Biên bản kiểm tra hiện trạng. Theo đó xác nhận:

Lô số 5: Hiện trạng nhà mái bằng bê tông một tầng;

Lô số 6: Hiện trạng một nửa là nhà mái bằng bê tông, một nửa là nhà khung thép mái tôn, một tầng;

Lô số 7: Hiện trạng là nhà khung thép mái tôn;

Lô số 8: Hiện trạng là nhà khung thép mái tôn.

Các công trình trên đã xây dựng từ nhiều năm trước đây, đã cũ.\

Về Nội dung vụ việc của ông P: Ngày 10/10/2011, ông Nguyễn Hữu P đã tham gia ký kết Hợp đồng Mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 để mua căn nhà xây thô tại ô số 6 của Dự án khu nhà ở tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL, thành phố Hà Nội (nay là phường CD, quận Nam TL, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần tập đoàn HĐ làm chủ đầu tư.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Nguyễn Hữu P đã thực hiện ngay nghĩa vụ thanh toán lần 1 cho Công ty cổ phần tập đoàn HĐ với số tiền là 350.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)* theo Giấy nộp tiền ngày 21/10/2011.

Đồng thời yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn HĐ cung cấp hồ sơ pháp lý của dự án, gồm: Hồ sơ phê duyệt quy hoạch 1/500, Giấy phép xây dựng, Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa, thiết kế chi tiết căn nhà, Quyết định đơn giá chuyển nhượng của UBND thành phố Hà Nội…Nhưng không được Công ty cổ phần tập đoàn HĐ cung cấp hồ sơ hoặc thông tin theo yêu cầu này của ông Nguyễn Hữu P . Nghĩa vụ này của Công ty cổ phần tập đoàn HĐ đã được ông Nguyễn Hữu P yêu cầu nhiều lần trong nhiều năm liên tục nhưng không được trả lời hay cung cấp.

Do thiếu căn cứ pháp lý khi thực hiện dự án, nên ông Nguyễn Hữu P đã tạm dừng việc thanh toán số tiền còn lại để chờ thủ tục pháp lý của dự án được cung cấp hoàn thành.

Ông Nguyễn Hữu P rất mong muốn hoàn thành nghĩa vụ này sớm nên đã nhiều lần đề nghị và yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn HĐ phải thực hiện các nghĩa vụ của mình làm căn cứ để thanh toán tiền.

Ngày 24/1/2017, UBND phường CD đã tiến hành kiểm tra việc triển khai Dự án này của Công ty cổ phần Tập đoàn HĐ tại địa chỉ tổ 13, phường CD, quận nam TL, thành phố Hà Nội và đã Lập Biên bản kiểm tra hiện trạng. Theo đó xác nhận: Lô số 5: Hiện trạng nhà mái bằng bê tông một tầng; Lô số 6: Hiện trạng một nửa là nhà mái bằng bê tông, một nửa là nhà khung thép mái tôn, một tầng; Lô số 7: Hiện trạng là nhà khung thép mái tôn; Lô số 8: Hiện trạng là nhà khung thép mái tôn. Các công trình trên đã xây dựng từ nhiều năm trước đây, đã cũ.\

Ông đề nghị Công ty HĐ tạo điều kiện cho ông P và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Bị đơn không đồng ý, đồng thời ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T có yêu cầu phản tố đề ngày 08/8/2020 với nội dung:

Đối với Hợp đồng số 04/34CD/HĐMB/2011. Tại đơn khởi kiện, Bên Nguyên đơn cho rằng Bên Bị đơn đã vi phạm hợp đồng mua bán quy định tại các khoản 2.2 Điều 2; khoản 3.2 Điều 3; khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng. Khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng, thể hiện:*2.2. Thanh toán: Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A theo các đợt sau: Đợt 1:* ***Ngay sau khi ký hợp đồng, nộp toàn bộ giá trị tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạm tính là: 1.849.500.000đ****”*.

Đối với Hợp đồng số 02/34CD/HĐMB/2011. Tại đơn khởi kiện, Bên Nguyên đơn cho rằng Bên Bị đơn đã vi phạm hợp đồng mua bán quy định tại các khoản 2.2 Điều 2; khoản 3.2 Điều 3; khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng. Khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng, thể hiện:*2.2. Thanh toán: Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A theo các đợt sau: Đợt 1:* ***Ngay sau khi ký hợp đồng, nộp toàn bộ giá trị tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạm tính là: 1.685.100.000đ****”*. Nội dung hai hợp đồng phần thỏa thuận này đã vi phạm các quy định của pháp luật về phương thức thanh toán, cụ thể:

Nội dung phần thỏa thuận này đã vi phạm các quy định của pháp luật về phương thức thanh toán, cụ thể:

Vi phạm điểm a, khoản 1 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản 2006 về Mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần *"1. Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:* ***a) Việc ứng tiền trước được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho bất động sản theo nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt, các lần huy động tiếp theo phù hợp với tiến độ thực hiện đầu tư tạo lập bất động sản";***

Vi phạm khoản 1, Điều 39 Luật nhà ở 2005 về Mua bán cho thuê nhà ở thương mại *"1. Phương thức mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần; Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng.* ***Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng".***

- Căn cứ quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 về ***Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội***; Điều 135 Bộ luật dân sự 2005 về ***Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần***, thì phần thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà ở xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và số 04/34CD/HĐMB/2011 về Phương thức thanh toán bị vô hiệu.

- Vì các lý do nêu trên và bằng đơn phản tố này, ông đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam TL tuyên:

1. Thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và số 04/34CD/HĐMB/2011 bị vô hiệu;

2. Buộc Áp dụng điểm a, khoản 1 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản 2006; Khoản 1, Điều 39 Luật nhà ở 2005 để điều chỉnh nội dung quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà ở xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và số 04/34CD/HĐMB/2011, theo hướng: **Từ***"Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A theo các đợt sau: Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng, nộp toàn bộ giá trị tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạm tính là: 1.685.100.000đ"*; **Thành**: *Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A theo các đợt sau: Đợt 1. Thanh toán 30% ngay khi ký hợp đồng; Đợt 2. Thanh toán 40% trước khi bàn giao nhà; Đợt 3. Thanh toán 25% trước khi hoàn thiện việc cung cấp hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ&QSHNƠ theo thông báo của Bên A; Đợn 4. Thanh toán nốt 05% số tiền còn lại theo hợp đồng trước khi nhận bàn giao Giấy CNQSDĐ&QSHNƠ.*

- Quan điểm của nguyên đơn về yêu cầu phản tố của bị đơn:

1. Khi giao kết Hợp đồng mua bán số 02/34CD/HĐMB/2011 và 04/34CD/HĐMB/2011 với Công ty cổ phần tập đoàn HĐ, ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T đã nắm rõ về nội dung Hợp đồng, đặc biệt là về giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán.

- Theo Hợp đồng số 02/34CD/HĐMB/2011, theo Điều 2.2, Bên mua có trách nhiệm nộp toàn bộ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạm tính là 1.685.100.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, một trăm nghìn đồng) ngay sau khi ký Hợp đồng nhưng thực tế ông P đã không nộp đủ số tiền trên mà chỉ nộp 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*)

- Theo Hợp đồng số 04/34CD/HĐMB/2011, theo Điều 2.2, Bên mua có trách nhiệm nộp toàn bộ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạm tính là 1.849.500.000 đồng (Một tỷ, tám trăm bốn mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng) ngay sau khi ký Hợp đồng nhưng thực tế bà T đã không nộp đủ số tiền trên mà chỉ nộp 300.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*)

Công ty cổ phần tập đoàn HĐ đã nhiều lần liên hệ với ông P, bà T để nộp nốt số tiền theo Hợp đồng nhưng không đạt kết quả và người mua cũng không liên hệ lại về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, Bên mua đã vi phạm thỏa thuận Hợp đồng và không có thiện chí trong việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán đã ký kết.

2. Năm 2017, Công ty cổ phần tập đoàn HĐ đã có Thông báo số 04A/TB-CTHĐ ngày 05/01/2017 về việc chấm dứt Hợp đồng số 02/34CD/HĐMB/2011 và 04/34CD/HĐMB/2011 gửi đến địa chỉ ghi trên hợp đồng của ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T.

Chúng tôi đã nhiều lần tìm đến địa chỉ ghi trên Hợp đồng nhưng không gặp được bà T và ông P. Do đó, chúng tôi không thể thông báo trực tiếp việc chấm dứt hợp đồng cho bà T và ông P. Theo Điều 5.7 của Hợp đồng, ông P và bà T phải "*hoàn toàn chịu trách nhiệm liên quan đến việc thực hiện tiếp của bản Hợp đồng*" trong trường hợp thông tin cá nhân người mua cung cấp không chính xác, và/hoặc việc thay đổi thông tin dẫn đến việc Công ty không liên hệ được với người mua.

Tháng 5/2017, Chúng tôi đã làm việc với Văn phòng Thừa phát lại Hà Nội để lập vi bằng việc gửi thông báo chấm dứt hợp đồng nói trên.

Trong suốt thời gian từ khi ký kết hợp đồng (2011) đến khi Công ty HĐ thông báo chấm dứt hợp đồng do người mua vi phạm nghĩa vụ (2017), Bên mua hoàn toàn không có bất kỳ ý kiến nào về điều khoản hợp đồng hay phản hồi việc thực hiện hợp đồng. Điều này cho thấy, Bên mua đã hoàn toàn hiểu rõ và thống nhất về điều khoản Hợp đồng.

Vì thế, đến nay, Bên Bị đơn đưa ra nội dung phản tố về điều khoản thanh toán là không hợp lý. Việc Công ty cổ phần tập đoàn HĐ chấm dứt Hợp đồng mua bán với ông P và bà T là hoàn toàn có căn cứ và hợp pháp.

Công ty cổ phần tập đoàn HĐ đề nghị Toà: Thời điểm Công ty cổ phần tập đoàn HĐ gửi thông báo chấm dứt hợp đồng tới Bên mua là ngày **tháng 01/2017**.

Thời điểm Bên bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố là ngày **08/8/2020** (ghi trên Đơn phản tố của Bị đơn), đã quá thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty HĐ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng.

Vì vậy căn cứ các Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 150, Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 và Đơn Khởi kiện, Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Nam TL:

1- Áp dụng quy định về Thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn, tuyên Bị đơn mất quyền khởi kiện.

2- Xác nhận thời điểm chấm dứt các hợp đồng mua bán giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và người mua kể từ thời điểm Công ty cổ phần tập đoàn HĐ gửi thông báo cho người mua, cụ thể là tháng 01/2017.

3- Xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng do Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tại bản án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 20,21/01/2021, Tòa án nhân dân quận Nam TL đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn là Công ty cổ phần tập đoàn HĐ về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL nay là phường CD, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội, số 02/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và ông Nguyễn Hữu P .

Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL nay là phường CD, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội, số 02/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và ông Nguyễn Hữu P chấm dứt kể từ tháng 1/2017.

2. Ông Nguyễn Hữu P phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng là 227.910.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 350.000.000đồng ông P đã nộp cho Công ty cổ phần tập đoàn HĐ. Công ty HĐ có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Hữu P số tiền còn lại là 122.090.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn là Công ty cổ phần tập đoàn HĐ về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL nay là phường CD, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội, số 04/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và bà Phan Thị Lâm T.

Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL nay là phường CD, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội, số 04/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và bà Phan Thị Lâm T chấm dứt kể từ tháng 1/2017.

4. Bà Phan Thị Lâm T phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng là 244.350.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000.000đồng bà T đã nộp cho Công ty cổ phần tập đoàn HĐ. Công ty HĐ có nghĩa vụ hoàn trả bà Phan Lâm Thủy số tiền còn lại là 55.650.000đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu thỏa thuận phương thức thanh toán tại khoản 2.2 Điều 2 trong Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011và Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 04/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn thay đổi kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận cho bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Người đại diện theo ủy quyền và các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn đã chuyển nhượng 02 lô đất và nhà vườn xây thô trên đất cho người khác trước khi Tòa án ra bản án chấp nhận cho nguyên đơn chấm dứt hợp đồng với bị đơn. Đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra xử lý theo quy định của pháp luật do hành vi chuyển nhượng của nguyên đơn có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng, không cung cấp địa chỉ cụ thể để nguyên đơn có thể liên lạc. Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô giữa các bên đã được nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng là hoàn toàn hợp pháp. Trong Hợp đồng có thỏa thuận về việc nguyên đơn có quyền bán tài sản cho người khác. Ông P và bà T cũng không phải khách hàng chỉ định của UBND thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành pháp đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm do hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả. Về phí bị đơn là ông P, bà T nếu có tài liệu, chứng cứ sẽ gửi đơn đến cơ quan công an xem xét giải quyết đối với đối với yêu cầu đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan công an vì có dấu hiệu vi phạm hình sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của các bị đơn làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Tất cả các đương sự đều đã được Toà án tống đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng nên sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà hôm nay không làm ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án của Hội đồng xét xử.

[2] Về nội dung :

[2.1]. Xét kháng cáo của bị đơn liên quan đến việc áp dụng thời hiệu với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án đến trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự không có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, trước khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam TL phát biểu ý kiến có hỏi các bên có yêu cầu áp dụng thời hiệu hay không, nguyên đơn không yêu cầu áp dụng thời hiệu, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu. Đề nghị áp dụng thời hiệu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là tranh chấp về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL được ký kết ngày 29/7/2011 giữa bên bán là Công ty cổ phần Tập đoàn HĐ và bên mua là ông Nguyễn Hữu P , bà Phan Thị Lâm T. Ngày 05/01/2017, Nguyên đơn là Công ty cổ phần Tập đoàn HĐ có thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, do hai bên chưa hoàn tất các thủ tục thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, lần sau cùng ông P và bà T thanh toán số tiền theo thỏa thuận của các bên đến thời điểm ngày 05/01/2017, ông P và bà T không cung cấp địa chỉ liên lạc mới cho nguyên đơn. Như vậy, có căn cứ để xác định là nguyên đơn chưa thể biết được bị đơn có tiếp tục thực hiện hợp đồng hay không hoặc bị đơn có gặp trở ngại khách quan nào trong việc thực hiện hợp đồng hay không. Trong trường hợp nguyên đơn gặp phải trở ngại khách quan thì theo khoản 1 điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*"*Thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự là khoảng thời gian xảy ra một trong các sự kiện sau đây:

1. Sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan làm cho chủ thể có quyền khởi kiện, quyền yêu cầu không thể khởi kiện, yêu cầu trong phạm vi thời hiệu.

Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình;*"*

Như vậy, khoảng thời gian kể từ lần thanh toán cuối cùng của bị đơn đến thời điểm nguyên đơn có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng không được tính vào thời hiệu khởi kiện do nguyên đơn gặp trở ngại khách quan. Từ đó, có thể xác định ngày 15/11/2019 CTCP Tập đoàn HĐ gửi đơn khởi kiện cho Tòa án là nằm trong thời hiệu quy định tại Điều 429 và Điểm d Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015.

Bị đơn cho rằng việc xác định nguyên đơn khởi kiện khi vẫn còn thời hiệu khởi kiện là trái với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân quận Nam TL. Tuy nhiên, Viện kiểm sát nhân dân quận Nam TL không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm về việc xác định thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm cũng như đơn yêu cầu phản tố, các lời khai khác của bị đơn tại cấp phúc thẩm đều xác định đã thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán và tạm dừng không thanh toán tiếp. Cụ thể, bị đơn có một trong các yêu cầu phản tố như sau:

"Buộc Áp dụng điểm a, khoản 1 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản 2006; Khoản 1, Điều 39 Luật nhà ở 2005 để điều chỉnh nội dung quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà ở xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và số 04/34CD/HĐMB/2011, theo hướng: **Từ***"Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A theo các đợt sau: Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng, nộp toàn bộ giá trị tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạm tính là: 1.685.100.000đ"*; **Thành**: *Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A theo các đợt sau: Đợt 1. Thanh toán 30% ngay khi ký hợp đồng; Đợt 2. Thanh toán 40% trước khi bàn giao nhà; Đợt 3. Thanh toán 25% trước khi hoàn thiện việc cung cấp hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ&QSHNƠ theo thông báo của Bên A; Đợn 4. Thanh toán nốt 05% số tiền còn lại theo hợp đồng trước khi nhận bàn giao Giấy CNQSDĐ&QSHNƠ."*

Ý kiến này của bị đơn có đủ cơ sở để xác định bị đơn đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 157 Bộ luật dân sự 2015 thì kể cả trường hợp nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện thì vẫn có căn cứ để bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự.

Hội đồng xét xử xác định kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ.

[2.2] Xét, kháng cáo của bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện các hợp đồng và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 10/10/2011, Công ty HĐ lần lượt ký kết với ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T các Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và 04/34CD/HĐMB/2011 có các nội dung thỏa thuận chính về đối tượng của hợp đồng, giá trị hợp đồng, phương thức thanh toán và phạt hợp đồng trong trường hợp chậm thanh toán.

Theo nội dung của các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án gồm: Công văn số 80/UB-CN ngày 09/01/2004, Quyết định số 7625/QĐ-UB ngày 09/11/2004 và Công văn số 4373/UBND-TNMT ngày 14/6/2010 của UBND thành phố Hà Nội, có đủ cơ sở để xác định: Nguyên đơn là Công ty Cổ phần tập đoàn HĐ là doanh nghiệp được cơ quan có thẩm quyền giao đất tại tổ 34 thị trấn CD, huyện TL, nay thuộc phường CD, quận Nam TL, thành phố Hà Nội, để xây dựng khu nhà ở để bán.

Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng đã biết về nội dung nguyên đơn chưa tiến hành xây các ngôi nhà để bán nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng mà các bên giao kết là Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Luật sư của bị đơn cho rằng nguyên đơn ký kết hợp đồng khi đối tượng của hợp đồng chưa có nên Hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

Như vậy, các Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và 04/34CD/HĐMB/2011 đã được các bên tự nguyện giao kết, có nội dung và hình thức không trái với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Thực hiện các hợp đồng này, nguyên đơn đã tiến hành việc xây dựng các nhà vườn xây thô theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Tại biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để bàn giao đưa vào sử dụng ngày 27/10/2020 giữa Công ty HĐ và Công ty An Lạc thể hiện nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ xây dựng của mình trong hợp đồng giữa các bên. Việc bị đơn không thực hiện đúng việc thanh toán theo hợp đồng là vi phạm thỏa thuận giữa các bên và trái quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và 04/34CD/HĐMB/2011 với các bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

- Về số tiền phạt do chậm thanh toán: Công ty HĐ yêu cầu ông P phải thanh toán số tiền 227.910.000đồng và Công ty HĐ yêu cầu bà T phải thanh toán số tiền 244.350.000đồng tương ứng với 10% tổng giá trị hợp đồng. Tại điểm 3.3 Điều 3 của Hợp đồng hai bên đã có thỏa thuận về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, các bên thỏa thuận về tiến độ thanh toán đợt 2 và đợt 3 trên cơ sở là thời điểm khởi công và thời điểm bàn giao nhà. Tại các thời điểm này, nguyên đơn chưa có yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt hợp đồng cũng như không có biên bản làm việc hoặc văn bản thông báo chậm thanh toán nào đối với bị đơn nên xác định tại thời điểm thanh toán đợt 2, đợt 3 thì hợp đồng vẫn có hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 1 nhưng nguyên đơn chưa có yêu cầu chấm dứt hợp đồng, việc vi phạm các nghĩa vụ thanh toán ở các đợt tiếp theo có một phần lỗi của nguyên đơn. Do đó, mặc dù chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng việc chấp nhận yêu cầu phạt hợp đồng của nguyên đơn là chưa phù hợp, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Đối với hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng như đã phân tích ở trên, cần thiết yêu cầu nguyên đơn hoàn trả cho các bị đơn số tiền mà các bị đơn đã nộp để thực hiện các hợp đồng.

Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận yêu cầu phạt hợp đồng của nguyên đơn.

[2.3] Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án xác định Thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và số 04/34CD/HĐMB/2011 bị vô hiệu; Buộc Áp dụng điểm a, khoản 1 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản 2006; Khoản 1, Điều 39 Luật nhà ở 2005 để điều chỉnh nội dung quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà ở xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 và số 04/34CD/HĐMB/2011.

Như đã phân tích ở trên, các hợp đồng này đều được các bên tự nguyện ký kết, có nội dung và hình thức không trái quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu phản tố này.

[2.4] Về việc bị đơn cho rằng việc nguyên đơn đã ký kết các hợp đồng bán tài sản đang tranh chấp cho người khác là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự và đề nghị HĐXX chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để giải quyết: HĐXX nhận thấy các bên khi ký kết hợp đồng đã có thỏa thuận cụ thể về việc chấm dứt hợp đồng khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn đã tiến hành lập vi bằng về việc chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn và có thông báo bằng văn bản cụ thể từ thời điểm năm 2017. Do đó, không có căn cứ để xác định nguyên đơn có hành vi gian dối trong việc giao kết cũng như thực hiện hợp đồng với bị đơn. Trường hợp bị đơn có các tài liệu, chứng cứ khác có giá trị đủ để chứng minh hành vi của nguyên đơn là trái pháp luật hình sự thì có thể yêu cầu cơ quan điều tra giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí:

Ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2015/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 Toà án thì ông P, bà T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty Cổ phần tập đoàn HĐ phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 422, 424, 426 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 404, 418, 422, 428, 429 và 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 39 Luật Nhà ở 2005; Điều 14, 22, 24, 27 của Luật Kinh doanh bất động sản 2006; Nghị quyết số 326/2015/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 Toà án;

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 20,21/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam TL, Thành phố Hà Nội và Quyết định như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty cổ phần tập đoàn HĐ về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL nay là phường CD, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội, số 02/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và ông Nguyễn Hữu P .

Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL nay là phường CD, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội, số 02/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và ông Nguyễn Hữu P chấm dứt kể từ tháng 1/2017.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty cổ phần tập đoàn HĐ về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL nay là phường CD, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội, số 04/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và bà Phan Thị Lâm T.

Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô "Dự án khu nhà ở tại tổ 34 (nay là tổ 21) thị trấn CD, huyện TL nay là phường CD, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội, số 04/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011 được ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn HĐ và bà Phan Thị Lâm T chấm dứt kể từ tháng 1/2017.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tập đoàn HĐ về việc phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng đối với ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T.

Buộc Công ty cổ phần tập đoàn HĐ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu P số tiền 350.000.000 đồng ông P đã nộp để thực hiện hợp đồng số 02/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011.

Buộc Công ty cổ phần tập đoàn HĐ hoàn trả cho bà Phan Thị Lâm T số tiền 300.000.000 đồng bà T đã nộp để thực hiện hợp đồng số 04/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu P và bà Phan Thị Lâm T đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu thỏa thuận phương thức thanh toán tại khoản 2.2 Điều 2 trong Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 02/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011và Hợp đồng mua bán nhà vườn xây thô số 04/34CD/HĐMB/2011 ngày 10/10/2011.

[4]. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Hữu Phú, bà Phan Thị Lâm T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

+ Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 30.000.000 đồng. Được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008932 ngày 04/12/2019 và 6.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008933 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam TL.

Công ty Cổ phần Tập đoàn HĐ còn phải nộp số tiền: 17.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là 05/7/2021.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND quận Nam TL;
- Chi Cục THADS quận Nam TL;
- Lưu HSVA.

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

VŨ TOÀN GIANG