

Bản án số: 703/2024/DS-PT

Ngày: 03/12/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Như
Quỳnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà
Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 339/2024/TLPT-DS
ngày 10/10/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án
nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 439/2024/QĐ-PT
ngày 10/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 566/QĐPT- HPT ngày
28/10/2024 ; Quyết định hoãn phiên tòa số 583/QĐPT- HPT ngày 06/11/2024;
Quyết định hoãn phiên tòa số 606/QĐPT- HPT ngày 19/11/2024 của Tòa án
nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn An V, sinh năm 1985.

Trú tại: Tổ 4, phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

*Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Ngọc (Theo văn bản ủy quyền ngày
4/3/2024)*

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Văn Thế, Văn phòng
Luật sư Bạch Minh, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.*

Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G

Địa chỉ: Căn 02 – A khu nhà ở thấp tầng tại ô đất A10 đô thị Nam Trung
Yên, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Tòa B Vinaconex 2, số 1 phố Nghiêm Xuân Yên, quận
Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Thắng, Tổng Giám đốc.

*Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Khắc Thu (Theo Giấy ủy quyền ngày
19/11/2024)*

Do có kháng cáo của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G là bị đơn
trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, ông Nguyễn An V và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G [Công ty A Group] đã ký 02 Hợp đồng đặt mua bất động sản với thông tin cụ thể của các Hợp đồng đặt mua như sau:

1. Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.11, Số Hợp đồng CT11/2022/HĐĐM-ĐP [Hợp đồng CT11]. Mục đích: Bên Đặt mua (ông Nguyễn An V) đồng ý đặt mua để giao kết Hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ CT.11 tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, nhà phố tại đường Bà Triệu – thành phố Kon Tum.

Thông tin Bất động sản đặt mua: Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, nhà phố tại đường Bà Triệu – Thành phố Kon Tum. Mã căn số CT.11. Diện tích đất tạm tính 90.9m². Diện tích xây dựng 83m². Tổng diện tích sàn xây dựng 249m². Số tầng: 3 tầng. loại hình nhà phố thương mại xây thô hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế được phê duyệt.

Tổng Giá Mua bất động sản đặt (tạm tính): 6.042.669.000 đồng. Tiến độ thanh toán: Bên Đặt mua Bất động sản thanh toán 10% giá trị quyền sử dụng đất là: 276.316.900 ngay sau khi ký hợp đồng đặt mua. Việc nộp tiền còn lại (giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng căn hộ) sẽ theo lịch biểu nộp tiền quy định tại Hợp đồng. Cam kết về thời hạn ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản: Bên A (Công ty A Group) dự kiến phát hành thông báo ký HĐMB (Hợp đồng mua bán) bất động sản chậm nhất vào tháng 03 năm 2022. Nếu đến ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến đó mà Bên A không thể phát hành thông báo ký HĐMB Bất động sản cho Bên B thì thời hạn phát hành Thông báo ký HĐMB Bất động sản sẽ tự động gia hạn thêm 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến phát hành Thông báo ký HĐMB Bất động sản. Quá thời hạn quy định trên mà Bên A (Công ty A Group) chưa gửi Thông báo ký HĐMB Bất động sản cho Bên B (Nguyễn An V) thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Bên A hoàn trả tiền đặt mua.

2. Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.12, Số Hợp đồng CT12/2022/HĐĐM-ĐP [Hợp đồng CT12] Mục đích: Bên Đặt mua (ông Nguyễn An V) đồng ý đặt mua để giao kết Hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ CT.12 tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, nhà phố tại đường Bà Triệu – thành phố Kon Tum. Thông tin Bất động sản đặt mua: Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, nhà phố tại đường Bà Triệu – Thành phố Kon Tum. Mã căn số CT.12. Diện tích đất tạm tính 90.9m². Diện tích xây dựng 83m². Tổng diện tích sàn xây dựng 249m². Số tầng: 3 tầng. loại hình nhà phố thương mại xây thô hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế được phê duyệt. Tổng Giá Mua bất động sản đặt (tạm tính): 6.042.669.000 đồng. Tổng giá mua bất động sản đã bao gồm: Thuê giá trị gia tăng; Tiền xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo phê duyệt; Tiền sử dụng đất; Các khoản chiết khấu và/hoặc giảm trừ theo chính sách bán hàng ưu đãi đối với khách hàng của Chủ đầu tư. Tiến độ thanh toán: Bên Đặt mua Bất động sản thanh toán 10% giá trị quyền sử dụng đất là: 276.316.900 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt mua. Việc nộp tiền còn lại (giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng căn hộ) sẽ theo lịch biểu nộp tiền

quy định tại Hợp đồng. Cam kết về thời hạn ký kết hợp đồng mua bán bất động sản: Bên A (Công ty A Group) dự kiến phát hành thông báo ký HĐMB (Hợp đồng mua bán) bất động sản chậm nhất vào tháng 03 năm 2022. Nếu đến ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến đó mà Bên A không thể phát hành thông báo ký HĐMB Bất động sản cho Bên B thì thời hạn phát hành Thông báo ký HĐMB Bất động sản sẽ tự động gia hạn thêm 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến phát hành Thông báo ký HĐMB Bất động sản. Quá thời hạn quy định trên mà Bên A (Công ty A Group) chưa gửi Thông báo ký HĐMB Bất động sản cho Bên B (Nguyễn An V) thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Bên A hoàn trả tiền đặt mua.

Sau khi ký 02 (hai) Hợp đồng đặt mua, Bên đặt mua (Nguyễn An V) đã nộp đúng và đầy đủ số tiền đặt mua và các khoản tiền (giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng căn hộ) theo lịch biểu nộp tiền và Thông báo của Công ty A Group. Cụ thể: Đối với Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.11, Số Hợp đồng CT11/2022/HĐDM-ĐP [Hợp đồng CT11]. Ông Nguyễn An V đã thanh toán cho Công ty A Group tổng số tiền là 4.940.120.025 đồng. Đối với Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.12, Số Hợp đồng CT12/2022/HĐDM-ĐP [Hợp đồng CT11]. Ông Nguyễn An V đã thanh toán cho Công ty A Group tổng số tiền là 4.940.077.225 đồng. Như vậy, về việc thanh toán số tiền Đặt mua và thanh toán tiền đối với giá trị quyền sử dụng đất, tiền giá trị xây dựng 02 (hai) căn hộ CT.11 và CT. 12 Bên Đặt mua (Ông Nguyễn An V) đã thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ theo tiến độ thanh toán từng đợt và Thông báo mà Công ty A Group đã gửi.

Nhưng đến ngày 10/8/2022 là ngày cuối cùng của thời hạn ký Hợp đồng mua bán Bất động sản nhưng Công ty A Group đã không phát hành Thông báo ký hợp đồng mua bán bất động sản theo đồng đặt mua bất động sản số CT11/2022/HĐDM-ĐP và CT12/2022/HĐDM-ĐP gửi Bên Đặt mua (ông Nguyễn An V). Và đến ngày 31/10/2022 do đã quá thời hạn mà Công ty A Group cam kết ký Hợp đồng mua bán Bất động sản hơn 02 tháng, căn cứ điểm 5.2.3 của các Hợp đồng đặt mua, ông Nguyễn An V đã có Thông báo về việc Đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt mua bất động sản số CT11/2022/HĐDM-ĐP và Hợp đồng đặt mua bất động sản CT12/2022/HĐDM-ĐP gửi Công ty A Group. Nội dung thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng như sau: “Bên B (Nguyễn An V) đã thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng mua bán bất động sản số CT.11 và CT.12 tại hợp đồng số CT11/2022/HĐDM-ĐP và CT12/2022/HĐDM-ĐP cùng ngày 21 tháng 01 năm 2022. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại (31 tháng 10 năm 2022) đã quá thời hạn phát hành Thông báo ký HĐMB bất động sản cho Bên B theo quy định tại điểm 4.1.1, Khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng CT12/2022/HĐDM-ĐP ngày 21/01/2022 là 94 ngày. Đồng thời Bên A lại thu của bên B đến 95% tổng giá trị mua Bất động sản gồm giá trị đất và nhà là 6.042.669.000 đồng (một hợp đồng). Căn cứ và Điểm 5.2.3 Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng CT11/2022/HĐDM-ĐP và CT12/2022/HĐDM-ĐP cùng ngày 21/11/2022, Bên B thông báo cho Bên A biết Bên B thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt mua bất động sản mã số CT.11 tại Hợp đồng CT11/2022/HĐDM-ĐP ngày 21/11/2022 và Hợp đồng đặt mua bất động sản mã số CT.12 tại Hợp

đồng CT12/2022/HĐDM-ĐP ngày 21/11/2022. Yêu cầu Bên A hoàn trả cho Bên B số tiền 4.940.077.227 đồng x 2 = 9.880.154.454 đồng.

Sau khi đã nhận được Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt mua bất động sản số CT11/2022/HĐDM-ĐP và CT12/2022/HĐDM-ĐP của ông Nguyễn An V, ngày 01/11/2022 Công ty A Group đã gửi Thông báo về việc đề nghị thanh lý hợp đồng căn CT.11 và CT.12 với nội dung như sau:

- Số tiền ông Nguyễn An V đã thanh toán là 9.880.197.250 VNĐ.
- Thời gian thanh lý 60 ngày kể từ ngày Chủ đầu tư nhận được đơn đề nghị thanh lý hợp đồng của ông Nguyễn An V (ngày 31/10/2022). Đến ngày 31/12/2022 Chủ đầu tư sẽ thanh toán 1 lần và hoàn trả toàn bộ số tiền mà ông Nguyễn An V đã thanh toán như số tiền trên vào tài khoản cá nhân của ông Vũ”.

Trong và sau thời hạn thanh toán tiền cho ông Nguyễn An V, Công ty A Group đã nhiều lần gửi văn bản thông báo về việc gia hạn thời gian trả nợ và đề nghị trả lãi suất nhưng từ ngày 31/12/2022 đến nay Công ty A Group vẫn không thanh toán đúng hạn thông báo.

Ngày 17/8/2023 ông Nguyễn An V và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G đã họp và ký biên bản làm việc với các nội dung như sau: "Thống nhất nội dung thanh toán hoàn tiền lại 2 căn CT.11 và CT.12 dự án Đông Phương Diamond Central cho ông Nguyễn An V (lý do: hủy giao dịch mua bán 02 căn nhà phố nêu trên) với số tiền là 9.880.197.250 đồng theo các tiến độ như sau:

Đợt	Thời gian	Tiền độ	Lãi suất ngân hàng (từ ngày 1/1/2023 đến thời điểm thanh toán)	Số tiền (chưa bao gồm 6.5% của lãi suất ngân hàng)
Đợt 1	01/11/2023	20%	6.5%/năm	1,976,039,450 VNĐ
Đợt 2	01/12/2023	20%	6.5%/năm	1,976,039,450 VNĐ
Đợt 3	01/01/2024	20%	6.5%/năm	1,976,039,450 VNĐ
Đợt 4	01/02/2024	20%	6.5%/năm	1,976,039,450 VNĐ
Đợt 5	01/03/2024	20%	6.5%/năm	1,976,039,450 VNĐ
Tổng cộng				9.880.197.250

Tuy nhiên đến nay Công ty A Group không thanh toán tiền theo nội dung tại Biên bản làm việc mà hai bên đã ký kết. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G trả lại cho ông Nguyễn An V) toàn bộ số tiền đặt trước để mua 02 Căn hộ CT.11 và CT.12 với số tiền là: 9.880.197.250 đồng. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G trả cho ông Nguyễn An V số tiền lãi suất của số tiền đặt cọc tính từ ngày Phát sinh nghĩa vụ trả tiền cụ thể: Thời gian tính lãi chậm từ ngày 01/01/2023 tạm tính đến ngày 01/12/2023 là 335 ngày. Số lãi chậm trả là: 9.880.197.250 x 335 x 6,5%/năm = 589.428.233 đồng.

Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày : Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G và ông Nguyễn An V có ký Hợp đồng Đặt mua bất động sản số CT11/2022/HĐDM-ĐP và Hợp đồng Đặt mua bất động sản số CT12/2022/HĐDM-ĐP. Sau khi ký kết thì đã cho thi công xây dựng 02 căn hộ

bên nguyên đơn đặt mua theo yêu cầu thiết kế riêng biệt của nguyên đơn. Khi hai bên thỏa thuận thanh lý Hợp đồng đặt mua để tạo điều kiện tốt nhất cho nguyên đơn bên bị đơn đã đồng ý thanh lý và trả lại tiền đặt mua cho nguyên đơn. Tuy nhiên do 1 số khó khăn, vướng mắc nên bị đơn chưa hoàn trả số tiền đặt mua cho nguyên đơn theo hồ sơ thanh lý. Đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện để bị đơn xây dựng phương án trả nợ.

Tại buổi hòa giải tại tòa án, hai bên đương sự xác nhận ngày 21/01/ 2022, ông Nguyễn An V và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G đã ký 02 (hai) Hợp đồng đặt mua bất động sản cụ thể của các Hợp đồng đặt mua như sau: Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.11, Số Hợp đồng CT11/2022/HĐDM-ĐP. Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.12, Số Hợp đồng CT12/2022/HĐDM-ĐP và Hai bên xác nhận có ký các biên bản làm việc ngày 17/8/2023 thống nhất về việc thanh toán tiền và thỏa thuận về lãi suất. Hai bên đương sự chưa thống nhất được phương án thanh toán khoản nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn An V đối với Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G.

- Buộc Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn An V số tiền 10.872.548.020 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G trình bày: Bản án sơ thẩm buộc Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G phải thanh toán tiền đầu tư và lãi suất do chậm thanh toán cho nguyên đơn là đúng với thỏa thuận. Tuy nhiên, công ty đề nghị ông Vũ phải đối trừ số tiền công ty đã phải hoàn thiện nhà theo yêu cầu của nguyên đơn là 326.128.000 đồng và chi phí bán hàng là 797.632.308 đồng. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của công ty.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn đầu

tư A G nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, ông Nguyễn An V và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G [Công ty A Group] đã ký 02 Hợp đồng đặt mua bất động sản với thông tin cụ thể của các Hợp đồng đặt mua như sau:

- Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.11, Số Hợp đồng CT11/2022/HĐDM-ĐP [Hợp đồng CT11] và Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.12, Số Hợp đồng CT12/2022/HĐDM-ĐP [Hợp đồng CT12] Mục đích: Bên Đặt mua (ông Nguyễn An V) đồng ý đặt mua để giao kết Hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ CT.11 và CT.12 tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, nhà phố tại đường Bà Triệu – thành phố Kon Tum. Tổng giá Mua bất động sản đặt (tạm tính): 6.042.669.000 đồng. Tổng giá mua bất động sản đã bao gồm: Thuế giá trị gia tăng; Tiền xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo phê duyệt; Tiền sử dụng đất; Các khoản chiết khấu và/hoặc giảm trừ theo chính sách bán hàng ưu đãi đối với khách hàng của Chủ đầu tư. Tiến độ thanh toán: Bên Đặt mua Bất động sản thanh toán 10% giá trị quyền sử dụng đất là: 276.316.900 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt mua. Việc nộp tiền còn lại (giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng căn hộ) sẽ theo lịch biểu nộp tiền quy định tại Hợp đồng.

Cam kết về thời hạn ký kết hợp đồng mua bán bất động sản: Bên A (Công ty A Group) dự kiến phát hành thông báo ký HĐMB (Hợp đồng mua bán) bất động sản chậm nhất vào tháng 03 năm 2022. Nếu đến ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến đó mà Bên A không thể phát hành thông báo ký HĐMB Bất động sản cho Bên B thì thời hạn phát hành Thông báo ký HĐMB Bất động sản sẽ tự động gia hạn thêm 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày cuối cùng của thời hạn dự kiến phát hành Thông báo ký HĐMB Bất động sản. Quá thời hạn quy định trên mà Bên A (Công ty A Group) chưa gửi Thông báo ký HĐMB Bất động sản cho Bên B (Nguyễn An V) thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Bên A hoàn trả tiền đặt mua.

Sau khi ký 02 (hai) Hợp đồng đặt mua, Bên đặt mua (Nguyễn An V) đã nộp đúng và đầy đủ số tiền đặt mua và các khoản tiền (giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng căn hộ) theo lịch biểu nộp tiền và Thông báo của Công ty A Group. Cụ thể: Đối với Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.11, Số Hợp đồng CT11/2022/HĐDM-ĐP [Hợp đồng CT11] ông Nguyễn An V đã thanh toán cho Công ty A Group tổng số tiền là 4.940.120.025 đồng. Đối với Hợp đồng Đặt mua Bất động sản Mã số CT.12, Số Hợp đồng CT12/2022/HĐDM-ĐP [Hợp đồng CT11] ông Nguyễn An V đã thanh toán cho Công ty A Group tổng số tiền là 4.940.077.225 đồng. Nhưng đến ngày 10/8/2022 là ngày cuối cùng của thời hạn ký Hợp đồng mua bán Bất động sản nhưng Công ty A Group đã không phát hành Thông báo ký hợp đồng mua bán bất động sản theo hợp đồng đặt mua bất động sản số CT11/2022/HĐDM-ĐP và CT12/2022/HĐDM-ĐP gửi Bên Đặt mua (ông Nguyễn An V). Đến ngày 31/10/2022 do đã quá thời hạn mà Công ty A Group cam kết ký Hợp đồng mua bán Bất động sản hơn 02 tháng, căn cứ điểm 5.2.3 của các Hợp đồng đặt mua, ông Nguyễn An V đã có Thông báo về việc Đơn phương chấm dứt Hợp đồng

đặt mua bất động sản số CT11/2022/HĐDM-ĐP và Hợp đồng đặt mua bất động sản CT12/2022/HĐDM-ĐP gửi Công ty A Group.

Sau khi đã nhận được Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt mua bất động sản số CT11/2022/HĐDM-ĐP và CT12/2022/HĐDM-ĐP của ông Nguyễn An V, ngày 01/11/2022 Công ty A Group đã gửi Thông báo về việc đề nghị thanh lý hợp đồng căn CT.11 và CT.12 với nội dung như sau:

“Số tiền ông Nguyễn An V đã thanh toán là 9.880.197.250 đồng. Thời gian thanh lý 60 ngày kể từ ngày Chủ đầu tư nhận được đơn đề nghị thanh lý hợp đồng của ông Nguyễn An V (ngày 31/10/2022). Đến ngày 31/12/2022 Chủ đầu tư sẽ thanh toán 1 lần và hoàn trả toàn bộ số tiền mà ông Nguyễn An V đã thanh toán như số tiền trên vào tài khoản cá nhân của ông Vũ”.

Ngày 17/8/2023 ông Nguyễn An V và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G đã ký biên bản làm việc với các nội dung như sau: "Thống nhất nội dung thanh toán hoàn tiền lại 2 căn CT.11 và CT.12 dự án Đông Phương Diamond Central cho ông Nguyễn An V với số tiền là 9.880.197.250 đồng theo các tiến độ thỏa thuận và lãi suất là 6,5%/ năm.

Do Công ty A Group không thanh toán tiền theo nội dung tại Biên bản làm việc mà hai bên đã ký kết. Nay Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G trả lại cho ông Nguyễn An V) toàn bộ số tiền đặt trước để mua 02 Căn hộ CT.11 và CT.12 với số tiền là: 9.880.197.250 đồng và số tiền lãi suất của số tiền đặt cọc tính từ ngày phát sinh nghĩa vụ trả tiền cụ thể: Thời gian tính lãi chậm trả từ ngày 01/01/2023 tạm tính đến ngày 27/6/2024 là 564 ngày. Số lãi chậm trả là: $9.880.197.250 \times 564 \text{ ngày} \times 6,5\%/năm = 992.350.770$ đồng. Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền: 10.872.548.020 đồng.

Hợp đồng mua bán nói trên được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự. Do đó xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn đã không thực hiện được các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Nguyên đơn đã có Thông báo về việc Đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt mua bất động sản số CT11/2022/HĐDM-ĐP và Hợp đồng đặt mua bất động sản CT12/2022/HĐDM-ĐP gửi bị đơn. Ngày 01/11/2022, bị đơn đã gửi Thông báo về việc đề nghị thanh lý hợp đồng căn CT.11 và CT.12 với nguyên đơn. Ngày 17/8/2023 ông Nguyễn An V và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G đã ký biên bản làm việc với các nội dung như sau: "Thống nhất nội dung thanh toán hoàn tiền lại 2 căn CT.11 và CT.12 dự án Đông Phương Diamond Central cho ông Nguyễn An V với số tiền là 9.880.197.250 đồng với lãi suất 6,5%/ năm. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền: 10.872.548.020 đồng là đúng quy định. Phiên tòa được xét xử vào ngày 18/7/2024 nên việc tính lãi chậm thanh toán là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, nguyên đơn không có kháng cáo về vấn đề này nên không xét.

Quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không có yêu cầu phản tố về việc đòi trừ số tiền hoàn thiện nhà và chi phí bán hàng nên không xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu 118.872.548 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 357, Điều 430, Điều 433, Điều 440 Bộ luật dân sự.

- Khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn An V đối với Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G.

- Buộc Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn An V số tiền 10.872.548.020 đồng (gốc là 9.880.197.250 đồng; lãi chậm thanh toán tính đến ngày 27/6/2024 là 992.350.770 đồng).

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đòi trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0046393 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G phải chịu 118.872.548 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn An V được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 58.940.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000381 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư A G phải tiếp tục chịu lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Liên Anh

