

Bản án số: 295/2023/DS - PT

Ngày: 26/10/2023

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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Đức Kiên**

Các Thẩm phán: ông **Trần Quốc Cường**

ông **Đinh Phước Hoà**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đinh Thị Thanh Yên** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông **Sia Nang I**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: G Căn hộ D, Tòa I (T9A), M, 23 đường T, Tseung Kwan O, Hong Kong, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông **Phạm Ngọc H**, sinh năm 1994 và bà **Phan Thúy H1**, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: B T, quận H, thành phố Đà Nẵng, đều có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần P;

Người đại diện theo pháp luật: ông **Võ Hoàng G**, chức vụ: Tổng Giám đốc;

Địa chỉ trụ sở: Lô A N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị H2, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Huy Đ, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: P, tòa nhà M, H L, phường K, quận T, thành phố Hà Nội, đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện vào ngày 22 tháng 12 năm 2023, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Ngọc H và bà Phan Thúy H1 trình bày:*

Ngày 30/11/2018, ông Sia Nang I có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 2403/RAD/HĐMB-PAVNC với Chủ đầu tư là Công ty cổ phần P. Đối tượng của Hợp đồng là căn hộ chung cư số 2403, tầng B, Tòa nhà R với diện tích sàn 53.50 m², địa chỉ: Lô Đ và A2-2 đường N1, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Giá bán căn hộ nêu trên là 3.400.941.500 đồng, nhưng tổng số tiền phải thanh toán là 3.462.776.800 đồng. Thực hiện Hợp đồng nêu trên, ông Sia Nang I đã thanh toán đến 70% giá trị Hợp đồng (từ Đợt 1 đến Đợt 4 Phụ lục 02 Hợp đồng đã ký kết) với số tiền 2.380.659.050 đồng. Đợt thanh toán tiếp theo sẽ được thực hiện sau khi có Thông báo nhận bàn giao căn hộ của Chủ đầu tư.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ thì chậm nhất vào ngày 31/12/2019 (cuối Quý IV năm 2019) Công ty Cổ phần P phải bàn giao căn hộ cho khách hàng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại đã quá hơn 1000 ngày kể từ ngày cam kết nêu trên nhưng căn hộ vẫn chưa được hoàn thiện và chưa đủ điều kiện để bàn giao.

Ông Sia Nang I có nhờ người đến kiểm tra trực tiếp tại địa điểm dự án tại Lô Đ và A2-2 đường N1, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng thì cho đến nay dự án vẫn chưa được hoàn thiện. Có thể thấy rằng, việc chậm bàn giao căn hộ hoàn toàn do lỗi của Công ty Cổ phần P, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng. Việc chậm bàn giao căn hộ của Công ty Cổ phần P đã vi phạm quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26 Luật Nhà ở.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ có quy định về việc xử lý trong trường hợp Chủ đầu tư chậm bàn giao căn hộ.

Như vậy, khi chậm bàn giao căn hộ quá 120 ngày, Công ty Cổ phần P phải chịu phạt vi phạm với mức phạt tính theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 03 (ba) tháng tại thời điểm thanh toán của Ngân hàng TMCP Q1 trong thời gian chậm bàn giao. Mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng TMCP Q1 tại thời điểm năm 2020 vào khoảng 4.75%/năm. Thời gian chậm bàn giao được tính từ ngày dự kiến bàn giao là ngày cuối cùng của Q IV năm 2019 tức ngày 31/12/2019 tính đến thời điểm xét xử (ngày 29/5/2023) là 1245 ngày.

Ngoài ra, do chậm bàn giao căn hộ đã quá 180 ngày làm việc nên tôi hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty Cổ

phần P còn phải bồi thường cho ông Sia N Ing số tiền phạt bằng 15% giá bán căn hộ.

Do vậy, ông Sia Nang I khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết các vấn đề:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 2403/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 30/11/2018 giữa ông Sia Nang I và Công ty Cổ phần P.

2. Buộc Công ty Cổ phần P phải thanh toán cho ông Sia N Ing tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (12/12/2022) là 3.285.791.254 đồng, trong đó:

- Hoàn trả lại số tiền đã thanh toán: 2.380.659.050 đồng;

- Tiền bồi thường 15% giá bán căn hộ theo Điều b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng là 519.416.520 đồng.

- Tiền phạt vi phạm theo điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng (Mức phạt 4,75%/1 năm đối với 1245 ngày chậm bàn giao từ 31/12/2019 đến 29/5/2023) là 385.715.684 đồng.

** Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần P - bà Trần Thị H2 và ông Nguyễn Huy Đ cùng thống nhất trình bày:*

Ngày 30/11/2018, ông Sia Nang I có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 2403/RAD/HĐMB-PAVNC với Chủ đầu tư là Công ty cổ phần P. Đối tượng của Hợp đồng là căn hộ chung cư số 2403, tầng B, Tòa nhà R với diện tích sàn 53.50 m², địa chỉ: Lô Đ và A2-2 đường N1, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Giá bán căn hộ nêu trên là 3.400.941.500 đồng. Thực hiện Hợp đồng nêu trên, ông Sia Nang I đã thanh toán 70% giá trị Hợp đồng (từ Đợt 1 đến Đợt 4 Phụ lục 02 Hợp đồng đã ký kết) với số tiền 2.380.659.050 đồng.

Theo hợp đồng dự kiến quý 4 năm 2019 giao nhà theo như ông Sia Nang I trình bày là theo hợp đồng giữa hai bên đã ký trước đó. Tuy nhiên hai bên đã có buổi họp ngày 23/8/2022, tại buổi họp này Công ty cổ phần P đề xuất phương án giao nhà chậm nhất ngày 30/8/2023 và ông Sia Nang I đã đồng ý, chúng tôi có bản video và bản ghi âm, ghi hình cuộc hội thoại giữa hai bên và sẽ cung cấp sau cho Toà án.

Cũng tại buổi họp ngày 23/8/2022, ông Sia Nang I yêu cầu Công ty cổ phần P có mail xác nhận về việc sẽ bàn giao nhà vào ngày 30/8/2023. Ngày 30/8/2022 Công ty cổ phần P đã gửi mail với các nội dung thoả thuận mới này, ông Sia Nang I xác nhận đã nhận được mail và không có ý kiến gì thêm. Trong mail gửi cho ông Sia Nang I có báo cáo tiến độ thực hiện dự án và xác nhận sẽ bàn giao nhà vào ngày 30/8/2023 cho nguyên đơn và bản thân nguyên đơn không có ý kiến gì. Tính đến thời điểm này chưa đến thời hạn bàn giao nhà theo thoả thuận mới nên việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ pháp lý và bị đơn cam kết sẽ bàn giao căn hộ theo đúng cam kết.

Do vậy, Công ty cổ phần P đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng vì chưa đến thời hạn giao căn hộ theo cam kết mới nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sia Nang I.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản; Điều 328 và 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 37, 271, 273 và 469 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sia Nang I đối với Công ty Cổ phần P.

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 2403/RAD/HĐMB-PAVNC ngày 30/11/2018 giữa ông Sia Nang I và Công ty Cổ phần P;

Buộc Công ty Cổ phần P phải trả lại cho ông Sia N Ing số tiền đã thanh toán là 2.380.659.050 đồng và bồi thường 15% giá bán căn hộ theo Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng với số tiền là 519.416.520 đồng, tổng cộng là 2.900.075.570 đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền trên cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sia Nang I đối với số tiền phạt vi phạm theo điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng (Mức phạt 4,75%/1 năm đối với 1245 ngày chậm bàn giao từ 31/12/2019 đến 29/5/2023) là 385.715.684 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/6/2023, nguyên đơn ông Sia Nang I kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị buộc Công ty Cổ phần P phải chịu khoản tiền phạt tương ứng 4,75%/năm đối với 1245 ngày chậm bàn giao căn hộ (từ ngày 31/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/5/2023), thành tiền là 385.715.684đ.

Ngày 09/6/2023, bị đơn Công ty Cổ phần P kháng cáo với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 09/6/2023, nguyên đơn ông Sia Nang I kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty Cổ phần P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật

Tổ tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án với các nội dung, cụ thể:

- Bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền như Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc là **2.900.075.570** đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi đồng*), trong đó khoản tiền đã thanh toán là 2.380.659.050 đồng; bồi thường 15% giá bán căn hộ theo điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng với số tiền là 519.416.520 đồng. Số tiền **2.900.075.570** đồng được thanh toán vào ba đợt, cụ thể:

+ **Đợt 1:** ngày 15/12/2023 phải trả số tiền 870.022.671 đồng (tương ứng 30%);

+ **Đợt 2:** ngày 30/1/2024 phải trả số tiền 870.022.671 đồng (tương ứng 30%);

+ **Đợt 3:** ngày 28/2/2024 phải trả số tiền 1.160.030.228 đồng (tương ứng 40%).

- Nếu Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn các khoản tiền trên đúng thời gian theo các đợt các bên đã thoả thuận nêu trên thì sẽ được giảm 5% khoản tiền bồi thường giá trị bán căn hộ theo điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng, từ 15% xuống còn 10% tương ứng số tiền 173.138.840 đồng (3.462.776.800 đồng x 5%) và được khấu trừ vào đợt thanh toán thứ 3 ngày 28/2/2024.

- Bị đơn tự nguyện nộp khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm mà Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải nộp là 19.285.784 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà hôm nay.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: việc thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, công nhận sự thoả thuận như trên của các đương sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần P phải trả lại cho ông Sia N Ing số tiền đã thanh toán là 2.380.659.050 đồng và bồi thường 15% giá bán căn hộ theo điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng với số tiền là 519.416.520 đồng, tổng cộng là **2.900.075.570** đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi đồng*).

Số tiền **2.900.075.570** đồng được thanh toán vào ba đợt, cụ thể như sau:

+ **Đợt 1:** ngày 15/12/2023 phải trả số tiền **870.022.671** đồng;

+ **Đợt 2:** ngày 30/1/2024 phải trả số tiền **870.022.671** đồng;

+ **Đợt 3:** ngày 28/2/2024 phải trả số tiền **1.160.030.228** đồng.

- Nếu Công ty Cổ phần P thanh toán cho ông Sia N Ing các khoản tiền trên đúng thời gian theo các đợt các bên đã thỏa thuận thì được giảm 5% khoản tiền bồi thường giá trị bán căn hộ theo điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng, từ 15% xuống còn 10% tương ứng số tiền **173.138.840** đồng và được khấu trừ vào đợt thanh toán thứ 3 ngày 28/2/2024.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí dân sự: căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần P phải nộp 109.287.295 đồng.

- Hoàn trả lại cho ông Sia Nang I số tiền tạm ứng án phí là 48.337.506 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0005156 ngày 04/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Sia Nang I phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009805 ngày 16/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông Sia Nang I đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Công ty Cổ phần P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009810 ngày 27/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Công ty Cổ phần P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trần Đức Kiên