

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 66/2023/DS-ST
Ngày 31/5/2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
đặt mua”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN – TỈNH QUẢNG NAM**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Phi Long
2. Bà Lương Thị Kim Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại Hội trường TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2022/TLST-DS, ngày 10/01/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt mua” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2023/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 3 năm 2023 giữa:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết Ph - Sinh năm 1959 (có mặt)
Nơi ĐKKHKT: Tổ 21, phường HTT, quận HC, thành phố Đà Nẵng
Chỗ ở: NgTS, Tổ 21, MA, quận NgHS, thành phố Đà Nẵng

2/ Bị đơn: Công ty Cổ phần BDA
Địa chỉ trụ sở chính: Khu đô thị SR, phường ĐN, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Kh – Chức danh: Tổng Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Việt H và ông Ngô Phú Q – Cán bộ Công ty (ông H có mặt, ông Q vắng mặt).

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản TK
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 Tòa nhà 319 BQP, Số 63 LVL, phường TH, quận Cầu giấy, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Hồng Kh- Chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn Th và ông Phạm Trần Th - Chức vụ: Cán bộ công ty

Địa chỉ chi nhánh: đường 2/9, phường BT, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (ông Th có mặt, ông Th vắng mặt)

+ Bà Phạm Thúy V - Sinh năm 1960 (vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Tổ 21, phường HTT, quận HC, thành phố Đà Nẵng

Chỗ ở: NgTS, Tổ 21, MA, quận NgHS, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Viết Ph và bà Phạm Thúy V trình bày: Do có nhu cầu làm nhà ở thông qua dự án được tiếp thị nên vợ chồng ông Nguyễn Viết Ph và Phạm Thúy V đã đặt mua đất nền của Công ty Cổ phần BDA (Viết tắt: Công ty BDA). Sau khi thỏa thuận, ngày 20/12/2018 ông Ph ký hợp đồng đặt mua số 016/D11/HDDM với Công ty BDA thuộc Dự án Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng để nhận nhượng quyền sử dụng đất diện tích 168m²; Số lô 1; Block: D11, đơn giá 11.610.000đ/m², tổng giá trị lô đất 1.950.480.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận và ký hợp đồng, vợ chồng ông Ph đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển TK (viết tắt là Công ty TK) theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2018. Vợ chồng ông Ph thanh toán cho Công ty BDA (thông qua Công ty TK) tổng số tiền 1.365.336.000 đồng. Đến ngày 22/11/2019 Công ty BDA gửi Công văn số 1292/2019/TB-BDA thông báo ngừng nộp tiền đợt 4, thời gian kéo dài mãi đến tháng 4/2020 vẫn chưa thấy thông báo của Chủ đầu tư. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đến tháng 12/2020 là 25 tháng Chủ đầu tư phải ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng và giao đất cho ông Ph, tuy nhiên qua tìm hiểu thì được biết Chủ đầu tư đã lừa dối khách hàng, đất dự án chưa đủ điều kiện cho phép thực hiện việc chuyển nhượng nhưng Chủ đầu tư vẫn ký hợp đồng và nhận tiền. Sau đó ông Ph nhiều lần đến Công ty BDA và Công ty TK nhưng họ cố tình lẩn tránh, không tiếp khách hàng nên ông Ph đã gửi văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng, đề nghị hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại nhưng không nhận được sự trả lời từ Công ty BDA.

Đến ngày 24/4/2021 Công ty TK gửi Công văn số 170 về việc đồng ý chấm dứt, thanh lý hợp đồng với ông Ph và thanh toán cho ông Ph số tiền đã nhận 1.365.336.000 đồng, hỗ trợ thêm 25.991.280 đồng, đồng thời phân 6 kỳ thanh toán tiền nhưng ông Ph không chấp nhận hỗ trợ 25.991.280 đồng và thời gian phân kỳ thanh toán tiền của Chủ đầu tư, ông Ph muốn trực tiếp gặp đại diện Công ty BDA để giải quyết nhưng Công ty BDA cố tình tránh né, nên sau đó ông Ph có đơn khiếu nại và khởi kiện.

Vào thời điểm ký hợp đồng đặt mua đất với Công ty BDA vì quá tin tưởng Công ty BDA nên ông Ph không kiểm tra đất trên thực tế, không xác định được diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế ở vị trí nào, không kiểm tra các giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án nên không rõ vào thời điểm ký hợp đồng và nộp tiền diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông Ph thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận, nên không có lỗi, diện tích đất chuyển nhượng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, Công ty BDA có lỗi hoàn toàn nên phải chịu trách nhiệm thanh toán lãi và phạt vi phạm.

Nay ông Ph yêu cầu Công ty BDA và Công ty TK phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Ph số tiền tổng cộng: 2.283.637.400 đồng (hai tỷ, hai trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng)

Trong đó:

- Tiền gốc đã nộp: 1.365.336.000 đồng.
- Tiền lãi suất chậm trả: 508.700.600 đồng (lãi suất tính từ ngày nộp tiền đến ngày 31/5/2023 và yêu cầu tính lãi phát sinh đến khi thanh toán xong tiền).
- Tiền phạt 30%: 409.600.800 đồng

Đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Ph đã nộp tạm ứng 1.500.000 đồng và đã chi phí xong, ông Ph tự nguyện chịu.

Công ty Cổ phần BDA do ông Trịnh Việt H đại diện trình bày: Công ty BDA là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Bách Thành Vinh theo Quyết định số 2450 ngày 10/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam. Ngày 20/12/2018 ông Ph ký hợp đồng đặt mua số 016/D11/HĐĐM với Công ty BDA thuộc Dự án Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng để nhận nhượng quyền sử dụng đất diện tích 168m²; Số lô 1; Block: D11, đơn giá 11.610.000đ/m², tổng giá trị lô đất 1.950.480.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty BDA ủy quyền cho Công ty TK bằng thư ủy quyền ngày 29/11/2018 để thực hiện việc nhận tiền của ông Ph, sau khi nhận tiền Công ty TK đã giao tiền lại cho Công ty BDA nên tại Công văn số 14/2021 ngày 12/7/2021 Công ty BDA xác nhận ông Ph nộp tổng số tiền 1.365.336.000 đồng. Khi thực hiện hợp đồng đặt mua đất và giao, nhận tiền thì tất cả các khách hàng đều hiểu và biết rất rõ về thực trạng, tiến độ của dự án trong đó có khách hàng Nguyễn Việt Ph.

Theo hợp đồng đã ký kết thì tiến độ thực hiện Dự án Khu đô thị Bách Thành Vinh không quá 600 ngày (tương ứng với 20 tháng). Tuy nhiên quá trình thực hiện dự án do có sự thay đổi về hồ sơ pháp lý cụ thể từ năm 2018 UBND tỉnh Quảng Nam có chủ trương rà soát pháp lý tất cả các dự án và thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, đến ngày 26/4/2019 UBND tỉnh Quảng Nam mới phê duyệt được quy hoạch 1/2000 tại Quyết định số 1253. Do đó từ tháng 4/2019 sau khi quy hoạch phân khu 1/2000 điều chỉnh được phê duyệt Công ty mới có cơ sở để triển khai được các thủ tục pháp lý của dự án theo đúng quy định của pháp luật, đến giai đoạn hiện nay đã hoàn thành các thủ tục như: Điều chỉnh quy hoạch 1/500, phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt đánh giá tác động môi trường, thẩm định thiết kế cơ sở, bổ sung quy hoạch sử dụng đất.... Công ty BDA rất tích cực để hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp theo để triển khai thực hiện dự án nhanh nhất có thể, tuy nhiên do nhiều lý do nhưng quan trọng nhất là bắt nguồn từ việc thay đổi các quy định chính

sách của cơ quan quản lý nhà nước dẫn đến Công ty BDA không thể thực hiện được các dự án theo như tiến độ mong đợi, đó là điều bất khả kháng.

Trong hợp đồng đã ký kết giữ hai bên tại Điều 7 khoản 7.1 Sự kiện bất khả kháng quy định: *Sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của bên bị ảnh hưởng như thiên tai, chiến tranh, nổi loạn, phá hoại, thay đổi pháp luật, hoặc những tình trạng khẩn cấp so các cơ quan nhà nước tuyên bố, bên B đồng ý rằng việc thay đổi quy hoạch, thay đổi kế hoạch sử dụng đất, khớp nối điều chỉnh theo các quy định của UBND tỉnh Quảng Nam đối với dự án thay đổi vị trí lô đất hoặc chậm trễ tiến độ thi công hay tiến độ nghiệm thu cấp sổ đỏ.... thì được hiểu là trường hợp bất khả kháng của Doanh nghiệp”,* khi xảy ra thì áp dụng Điều 7.3 để xử lý (sự kiện bất khả kháng). Tại Khoản 7.3 hợp đồng quy định: “*Hợp đồng này có thể chấm dứt theo yêu cầu của một bên nếu sự kiện bất khả kháng làm cản trở các bên thực hiện hợp đồng như trong thời gian 6 tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, không bên nào bị coi là có lỗi. Bên A sẽ hoàn lại các khoản tiền mà bên B đã thanh toán. Bên B hoàn trả lại toàn bộ các giấy tờ gồm Hợp đồng phiếu thu đã nhận của bên A và Lô đất (nếu có) và hợp đồng này sẽ không có giá trị hiệu lực thi hành..”*. Vào thời điểm Công ty BDA ký hợp đồng với ông Ph diện tích 168m² đất mua đã được UBND tỉnh giao đất cho Công ty BDA tổng diện tích đất là 128.680m². Tuy nhiên diện tích đất này đến nay vẫn chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Công ty BDA chậm giao sổ đỏ cho ông Ph là do sự kiện bất khả kháng ngoài ý muốn như đã trình bày ở trên.

Công ty BDA nhận được đề nghị chấm dứt và thanh lý hợp đồng của ông Ph do Công ty TK thông báo, ngày 13/3/2021 (ghi nhầm năm 2020) Công ty BDA ban hành Công văn số 07 gửi cho Công ty TK để Công ty TK thông báo lại cho khách hàng nội dung Công ty BDA đồng ý chấm dứt và thanh lý hợp đồng với ông Ph, sẽ thanh toán cho ông Ph số tiền đã nhận 1.365.336.000 đồng, hỗ trợ thêm 25.991.280 đồng và phân 6 kỳ thanh toán tiền nhưng ông Ph không chấp nhận và khiếu nại.

Công ty BDA đồng ý việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng số 016/D11-1/2018/HDĐM ngày 20/12/2018 với ông Ph kể từ ngày 13/3/2021 và sẽ hoàn trả cho ông Ph số tiền Công ty đã nhận 1.365.336.000 đồng. Công ty BDA không vi phạm hợp đồng, không có lỗi nên không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất và phạt vi phạm của nguyên đơn.

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản TK do ông Bùi Văn Th đại diện trình bày: Công ty TK là Công ty môi giới. Ngày 29/11/2018 Công ty BDA ủy quyền cho Công ty TK được quyền thu tiền của ông Ph theo hợp đồng số 016/D11-1/2018/HDĐM ngày 20/12/2018. Quá trình thực hiện nội dung ủy quyền, Công ty TK đã thu của ông Ph tổng số tiền 1.365.336.000 đồng, sau khi thu tiền, Công ty TK đã bàn giao số tiền 1.365.336.000 đồng cho Công ty BDA.

Đến ngày 24/02/2021 Công ty TK nhận được đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại của ông Ph, sau đó Công ty TK thông báo cho Chủ đầu tư, đến ngày 18/3/2021 Công ty TK nhận được văn bản số 07 ngày 13/3/2021 (nhưng ghi nhầm năm

2020) của Công ty BĐA đồng ý chấm dứt và thanh lý hợp đồng với ông Ph, sau khi nhận sự ủy quyền của Chủ đầu tư, ngày 24/4/2021 Công ty TK ban hành công văn số 170 gửi ông Ph với nội dung Chủ đầu tư đồng ý chấm dứt và thanh lý hợp đồng với ông Ph, hoàn trả số tiền đã nhận 1.365.336.000 đồng và hỗ trợ thêm 25.991.280 đồng, đồng thời phân thành 6 đợt thanh toán tiền cho ông Ph, nhưng ông Ph không chấp nhận nên đã khiếu nại và khởi kiện.

Nay ông Ph yêu cầu Công ty TK cùng Công ty BĐA hoàn trả số tiền đã nhận, khoản phạt vi phạm và lãi suất, Công ty TK không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ph, buộc Công ty BĐA phải hoàn trả cho ông Ph số tiền đã nhận 1.365.336.000 đồng cộng với lãi suất phát sinh kể từ ngày 13/3/2021, những yêu cầu khác của ông Ph đều không chấp nhận, ông Ph thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Ph khởi kiện yêu cầu Công ty BĐA phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đặt mua đã ký kết, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Công ty BĐA có trụ sở chính tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về nội dung tranh chấp: Dự án Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng được UBND tỉnh Quảng Nam chấp thuận cho Công ty BĐA làm chủ đầu tư theo Quyết định số 2450 ngày 10/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam. Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, ngày 20/12/2018 Công ty BĐA ký hợp đồng đặt mua số 016/D11/HDĐM với ông Nguyễn Viết Ph. Theo nội dung hợp đồng, Công ty BĐA đồng ý sẽ giành quyền mua và ông Ph cam kết sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất thuộc Dự án Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng với các đặc điểm sau: Block: D11, mã số lô: 01; diện tích tạm tính 168m², đơn giá chuyển nhượng 11.610.000đ/m², tổng giá trị lô đất 1.950.480.000 đồng. Ông Ph tự nguyện nộp tiền để đảm bảo quyền mua lô đất dự kiến nhằm mục đích hướng đến việc Công ty BĐA sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đối với diện tích 168m² cho ông Ph sau khi xây dựng

xong cơ sở hạ tầng và hoàn tất thủ tục pháp lý theo quy định của Nhà nước. Các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, do đó Hợp đồng đặt mua số 016/D11/HĐDM ngày 20/12/2018 có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên thống nhất chấm dứt và thanh lý hợp đồng vào ngày 13/3/2021, Công ty BDA đồng ý hoàn trả cho ông Ph số tiền đã nhận 1.365.336.000 đồng. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết không cần phải chứng minh. Do đó việc ông Ph yêu cầu hoàn trả số tiền 1.365.336.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Xét lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng:

+ Đối với ông Ph: Sau khi ký hợp đồng, ông Ph căn cứ Điều 1 của Hợp đồng thực hiện tiến độ thanh toán như sau: Lần 1 nộp vào ngày 20/12/2018 số tiền: 585.144.000 đồng; lần 2 nộp ngày 19/3/2019 số tiền: 390.096.000 đồng; lần 3 nộp ngày 17/6/2019 số tiền: 390.096.000 đồng, tổng cộng đã nộp: 1.365.336.000 đồng, lần nộp tiền thứ 4 thì ông Ph nhận được Công văn số 1292/2019/TB-BDA ngày 22/11/2019 của Công ty BDA về việc tạm dừng thanh toán và sẽ có thông báo lịch thu mới lần 4 sau. Ông Ph thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận nên không có lỗi.

+ Đối với Công ty BDA: Theo khoản 4.1 Điều 4 và khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng quy định: Công ty BDA sẽ hoàn tất việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo đủ điều kiện bàn giao lô đất và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ph tại công chứng không chậm hơn 20 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tuy nhiên đến ngày 26/4/2019 UBND tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định số 1253/QĐ-UBND về việc bổ sung, điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000, khi có sự điều chỉnh quy hoạch, Công ty BDA đã ban hành Công văn số 1292/2019/TB-BDA ngày 22/11/2019 thông báo cho ông Ph biết có sự thay đổi nêu trên và đề nghị tạm dừng việc nộp tiền lần 4.

Theo khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng quy định: “*Bên B đồng ý rằng việc thay đổi quy hoạch, thay đổi kế hoạch sử dụng đất, khớp nối điều chỉnh theo các quy định của UBND tỉnh Quảng Nam đối với dự án thay đổi vị trí lô đất hoặc chậm trễ tiến độ thi công hay tiến độ nghiệm thu cấp sổ đỏ.... thì được hiểu là trường hợp bất khả kháng của Doanh nghiệp, khi trường hợp này xảy ra thì áp dụng khoản 7.3 để xử lý.*”. Khoản 7.3 Điều 7 của Hợp đồng quy định: “ *Hợp đồng này có thể chấm dứt theo yêu cầu của một bên nếu sự kiện bất khả kháng làm cản trở các bên thực hiện hợp đồng như trong thời gian 6 tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, không bên nào bị coi là có lỗi. Bên A sẽ hoàn lại các khoản tiền mà bên B đã thanh toán. Bên B hoàn trả lại toàn bộ các giấy tờ gồm Hợp đồng phiếu thu đã nhận của bên A và Lô đất (nếu có) và hợp đồng này sẽ không có giá trị hiệu lực thi hành*”. Từ những thỏa thuận nêu trên, quá trình thực hiện hợp đồng Công ty BDA không tiến hành bàn giao lô đất và ký hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng đúng thời hạn theo thỏa thuận là do có sự kiện bất khả kháng xảy ra, nên Công ty BDA không có lỗi, việc ông Ph yêu cầu phạt vi phạm theo Điều 2 của Hợp đồng là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

Xét yêu cầu tính lãi suất của ông Ph thấy rằng: Theo khoản 7.3 Điều 7 của Hợp đồng quy định: “ *Hợp đồng này có thể chấm dứt theo yêu cầu của một bên nếu sự kiện bất khả kháng làm cản trở các bên thực hiện hợp đồng như trong thời gian 6 tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, không bên nào bị coi là có lỗi. Bên A sẽ hoàn lại các khoản tiền mà bên B đã thanh toán.....* ”. Do có sự kiện bất khả kháng xảy ra nên ông Ph có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và được Công ty BDA chấp nhận. Hai bên thừa nhận hợp đồng được chấm dứt và thanh lý kể từ ngày 13/3/2021, theo thỏa thuận khi chấm dứt hợp đồng thì Chủ đầu tư phải hoàn trả cho khách hàng số tiền đã nộp, nhưng Công ty BDA không thanh toán ngay số tiền đã nhận cho ông Ph nên ngày phát sinh lãi suất là ngày tiếp theo của ngày hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng là ngày 14/3/2021. Do đó Công ty phải chịu lãi suất chậm thanh toán kể từ ngày 14/3/2021, việc ông Ph yêu cầu tính lãi suất kể từ thời điểm nộp tiền vào Công ty là không có căn cứ chấp nhận. Mức lãi suất ông Ph yêu cầu 8%/năm không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS nên chấp nhận. Như vậy thời gian tính lãi suất kể từ ngày 14/3/2021 đến ngày 31/5/2023 là 809 ngày, mức lãi suất 8%/năm, số tiền lãi là: 242.094.600 đồng.

[3] Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa ông Ph yêu cầu Công ty BDA và Công ty TK cùng trả tiền cho ông Ph, tuy nhiên Công ty TK chỉ là công ty môi giới, Công ty BDA là doanh nghiệp trực tiếp ký hợp đồng với ông Ph và ủy quyền cho Công ty TK nhận tiền thay, sau khi nhận tiền, Công ty TK đã bàn giao toàn bộ số tiền đã nhận cho Công ty BDA, do đó Công ty BDA phải có nghĩa vụ trả tiền lại cho ông Ph, việc ông Ph yêu cầu Công ty TK cùng Công ty BDA trả tiền cho ông Ph không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội Công ty BDA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Ông Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, nhưng do ông Ph là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Ph đã nộp tạm ứng và chi phí xong, ông Ph tự nguyện chịu HĐXX chấp nhận và không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 280, 385, 398, 401, 468 Bộ luật Dân sự, Luật Phí và Lệ phí, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết Ph đối với Công ty Cổ phần BDA về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt mua”.

Buộc Công ty Cổ phần BDA phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Viết Ph và bà Phạm Thúy V số tiền tổng cộng: 1.607.430.600 đồng (một tỷ, sáu trăm lẻ bảy triệu, bốn trăm ba mươi nghìn, sáu trăm đồng)

Trong đó:

- Tiền gốc đã nhận: 1.365.336.000 đồng.

- Tiền lãi chậm thanh toán: 242.094.600 đồng.

(lãi suất được tính kể từ ngày 14/3/2021 đến ngày 31/5/2023).

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Viết Ph khởi kiện Công ty Cổ phần BDA yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm 30% là: 409.600.800 đồng (bốn trăm lẻ chín triệu, sáu trăm nghìn, tám trăm đồng) và số tiền lãi chậm thanh toán kể từ ngày nộp tiền đến ngày 13/3/2021 là: 266.606.000 đồng (hai trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hằng 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 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Công ty Cổ phần BDA phải chịu 60.222.900 đồng (sáu mươi triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, chín trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Viết Ph được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trong 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa gửi đến./.

Nơi nhận:

- Những người TGTT;
- VKS, THA;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Nhung
