TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **571**/2024/DS-PT
Ngày: 13 - 11 - 2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Phan Thanh Tòng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Thảo Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 328/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 141/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3975/2024/QĐ-PT ngày 10/10/2024. Quyết định hoãn phiên tòa số 4217/2024/QĐ-PT ngày 29/10/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Di H, sinh năm 1992.

Nơi cư trú: số G ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1974. Nơi cư trú: số C ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn X;

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Hữu N - Giám đốc.

Địa chỉ: số A T, Khu phố E, Phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Nhật Long H1, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Số A H, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1989. Địa chỉ: số A T, Khu phố E, Phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị M trình bày:

Nguyên trước đây ông Nguyễn Di H có giao dịch dân sự mua căn hộ chung cư thuộc dự án Chung cư F do Công ty TNHH X (gọi tắt là Công ty X), có trụ sở chi nhánh tại Khu đô Thị H, đường N, phường P, thành phố B. Ông H và ông Nguyễn Quốc V (giám đốc kinh doanh) đi đến trao đổi và thỏa thuận là Công ty X bán cho ông H căn hộ số 6, tầng 9 với giá là 2.494.121.850 đồng và ông H trả tiền cho Công ty TNHH X được chia làm 06 đợt, cụ thể như sau:

- Ngày 11/9/2022 ông H và công ty T ký biên bản đặt cọc cho Công ty X với số tiền là 100.000.000 đồng, ông H đã chuyển khoản 03 lần vào các ngày 10/9/2022 số tiền là 30.000.000 đồng, ngày 11/9/2022 số tiền là 40.000.000 đồng, ngày 12/9/2022 số tiền là 30.000.000 đồng.

- Ngày 19/9/2022 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký hiệu: HP 0906/HĐMB, căn hộ số 6, tầng 9, diện tích căn hộ là 83,10m^2; ngay lúc này ông H chuyển tiền cho Công ty X là 648.237.000 đồng (Đợt 1, theo phụ lục 01, có biên nhận chuyển tiền kèm theo).

- Ngày 19/12/2022 ông H chuyển tiếp cho Công ty X số tiền là 249.412.000 đồng (Đợt 2, theo phụ lục 01, có biên nhận chuyển tiền kèm theo).

- Ngày 22/3/2023, ông H chuyển tiếp cho Công ty X số tiền là 249.412.185 đồng (Đợt 3, theo phụ lục 01, có biên nhận chuyển tiền kèm theo);

- Ngày 21/6/2023, ông H chuyển tiếp cho Công ty X số tiền là 249.412.185 đồng (Đợt 4, theo phụ lục 01, có biên nhận chuyển tiền kèm theo);

- Ngày 21/9/2023, ông H chuyển tiếp cho Công ty X số tiền là 249.412.000 đồng (Đợt 5, theo phụ lục 01, có biên nhận chuyển tiền kèm theo).

Tổng cộng ông H đã chuyển cho Công ty X là 1.745.885.370 đồng.

Hiện tại ông H chưa chuyển tiền cho đợt 6 với số tiền là 648.878.133 đồng cho phía Công ty X với lý do: không có quy định thời gian trả số tiền này mà Công ty X chỉ quy định tại Phụ lục 01 là "Khi nhận bàn giao căn hộ và đóng 2% phí bảo trì căn hộ" mà hiện tại Công ty X chưa giao căn hộ số 6 cho ông H.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng số: HP 0906/HĐMB, căn hộ số 6, tầng 9, ngày 19/9/2022 thì thời gian giao căn hộ "dự kiến đến tháng 6/2023 và hai bên thỏa thuận xác nhận và đồng ý thời gian giao căn nhà có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với dự kiến quy định tại khoản này nhưng không quá 120 ngày kể từ ngày cuối của thời gian giao căn hộ là ngày 21/9/2023" (kể từ ngày ông H đóng tiền đợt 5) đến ngày 18/01/2024 thì đã quá thời hạn theo quy định giao căn hộ số 6, tầng 9 cho ông H và phía Công ty X cũng không có văn bản nào gửi đến thông báo cho ông H biết về thời gian chậm giao căn hộ và khi ông H liên hệ thì Giám đốc kinh doanh ông Nguyễn Quốc V không nói được lý do chậm trễ giao căn hộ và yêu cầu ông H liên hệ về trụ sở chính của công ty. Do mục đích của ông H mua căn hộ này để gia đình ông H sinh sống nhưng đến nay phía Công ty X chưa giao căn hộ số 6, tầng 9 cho ông H theo đúng thời gian cam kết thỏa thuận trong hợp đồng mua bán; do vậy, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H.

Ngày 18/01/2024 thì ông H có gửi đơn đến Công ty X để yêu cầu hủy hợp đồng với bị đơn và yêu cầu bị đơn trả lại cho ông H tổng số tiền 1.745.885.370 đồng và tiền phạt hợp đồng là 20%/năm x 1.745.885.370 đồng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán số: 0906/HĐMB, ngày 19/9/2022.

Đến ngày 23/01/2024 thì phía Công ty X có gửi cho ông H Công văn phúc đáp số: 07/2024/TĐ và nhận thiếu sót chậm giao căn hộ và xin gia hạn thời gian giao căn hộ đến hết tháng 4/2024 thì phía Công ty X sẽ giao căn hộ cho ông H.

Sau khi ông H nhận công văn số 07 nêu trên; ông H có đơn phúc đáp, ông H đồng ý gia hạn cho Công ty X đến hết thời hạn tháng 4/2024 phải giao căn hộ số 6 tầng 9 cho ông H. Đồng thời trong đơn phúc đáp của ông H có ấn định thời gian cho Công ty X "nếu hết ngày 01/5/2024 mà phía Công ty X không giao căn hộ cho ông H thì ông H sẽ khởi kiện Công ty X ra Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre" ông H không đồng ý cho công ty G thêm 45 ngày, phía Công ty X đã có nhận đơn phúc đáp của ông H. Cho đến nay đã hết hạn theo thỏa thuận của phía công ty

và ông H sau khi phía Công ty X đã vi phạm thời gian giao căn hộ số 6, tầng 9 cho ông H theo thỏa thuận.

Ngày 02/5/2024 thì ông H có đến trực tiếp chi nhánh của Công ty X có địa chỉ tại Khu đô thị H, đường N, phường P, thành phố B để ông H được lên xem trực tiếp căn hộ của ông đã xây hoàn thành chưa thì những người của Công ty X không cho ông H lên xem và yêu cầu ông H gửi đơn lên Công ty C có trụ sở tại Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để được Công ty X giải quyết. Do Công ty X đã vi phạm thời gian giao căn hộ cho ông H theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng mua bán HP 0906 ngày 19/9/2022. Do đó, thời gian qua đã trực tiếp xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H.

Giữa Công ty X và ông Nguyễn Di H ký hợp đồng mua bán căn hộ là vào năm 2022, còn thời điểm dịch bệnh Covid-19 đã xảy ra trước đó, như vậy, Công ty X cũng biết là đang có dịch bệnh nhưng vẫn ký hợp đồng và cam kết thời gian giao căn hộ cho ông H, đây là lỗi chủ quan của Công ty X. Công ty cam kết giao căn hộ đến tháng 6/2023 trước hoặc muộn hơn 120 ngày tức là đến tháng 10/2023. Nhưng đến tháng 10/2023, phía công ty cũng không thực hiện và cũng không có văn bản nào giải thích.

Việc bị đơn trình bày là sẽ sắp xếp 01 căn nhà cho ông H để ở và không phải trả tiền thuê, đến khi căn hộ số 06, tầng 9 theo hợp đồng hoàn thiện sẽ giao căn hộ cho ông H cũng không có căn cứ để thực hiện, trường hợp căn hộ mà bị đơn hỗ trợ nhà thuê cho ông H với giá thuê mỗi tháng hơn 10.000.000 đồng thì ông H cũng không có khả năng, vì nếu khấu trừ vào số tiền phạt, hoặc lãi là không phù hợp.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán chung cư căn hộ số 0906/HĐMB, căn hộ số 6, tầng 9 ngày 19/9/2022 giữa ông Nguyễn Di H với Công ty Trách nhiệm hữu hạn X; Yêu cầu Công ty TNHH X trả lại cho ông Nguyễn Di H số tiền gốc là 1.745.885.370 đồng. Đồng thời, yêu cầu tính tiền lãi theo mức lãi suất 1.66%/tháng từ ngày 21/9/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính 08 tháng với số tiền 231.853.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bị đơn trả là 1.978.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2024 ông Nguyễn Quốc V là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hữu N đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông là Giám đốc kinh doanh chi nhánh B của Công ty Trách nhiệm hữu hạn X, đồng thời ông được ông Trần Hữu N là Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X ủy quyền tham gia phiên hòa giải ngày 19/7/2024. Ông thống nhất phía bị đơn và ông Nguyễn Di H có ký hợp đồng số 0906/HĐMB, căn hộ số 6, tầng 9 ngày 19/9/2022 mua căn hộ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn X mục đích là để ở, thống nhất với các lần giao tiền cũng như số tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn X đã nhận của ông Nguyễn Di H là 1.745.885.370 đồng.

Tuy nhiên, do tình hình dịch Covid-19 nên phía Công ty X bị chậm tiến độ thi công căn hộ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý; bị đơn mong muốn được thương lượng với ông H, cụ thể là Công ty X sẽ sắp xếp 01 căn nhà cho ông H để ở và không phải trả tiền thuê, đến khi căn hộ số 06, tầng 9 theo hợp đồng hoàn thiện sẽ giao căn hộ cho ông H.

Bị đơn cũng đã nhiều lần trao đổi với ông H về phương án giải quyết vấn đề này. Lúc đó, ông H muốn hủy hợp đồng để nhận lại tiền thì ông đề nghị ông H khởi kiện Công ty X trụ sở chính ở Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết.

Bị đơn cho rằng, trường hợp này là trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid-19, cho nên ông đề nghị giữa hai bên làm 1 thỏa thuận khác ghi nhận Công ty X và ông H sẽ hủy hợp đồng này và trả lại tiền cho ông H nhưng vì do điều kiện bất khả kháng.

Trường hợp phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng, nhận lại tiền thì Công ty X mời ông H đến Công ty để thương lượng việc trả lại tiền cũng như tiền lãi phát sinh.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, 147, 227, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 13, 149, 360, 418, 422, 428, 429, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 16, 21, 22, 23 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở 2014;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Di H.

Chấm dứt hợp đồng mua bán chung cư căn hộ số HP 0906/HĐMB, căn hộ số 6, tầng 9, diện tích căn hộ là 83,10m^2; thuộc dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, kết hợp khu dân cư thuộc phường P, thành phố B được ký kết giữa ông Nguyễn Di H với Công ty Trách nhiệm hữu hạn X ngày 19/9/2022.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải thanh toán cho ông Nguyễn Di H số tiền 2.006.720.644 (hai tỷ, không trăm lẽ sáu triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn) đồng (trong đó, tiền hợp đồng 1.745.885.370 đồng, tiền lãi 260.835.274 đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 12/9/2024, bị đơn Công ty TNHH X (gọi tắt là công ty X) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Di H và Công ty X. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Di H và Công ty X thì yêu cầu xem xét lại về cách tính lãi suất, tại bản án sơ thẩm tính lãi suất quá cao.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận có lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện

được, đồng ý chấm dứt hợp đồng. Chỉ kháng cáo yêu cầu tính lại tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng từ 01/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH X; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH X, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng: Bị đơn Công ty TNHH X (do ông Trần Hữu N là người đại diện theo pháp luật) kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc V1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt ông V1 theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn công ty X không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Di H và Công ty X, xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0906/HĐMB ngày 19/9/2022 giữa ông Nguyễn Di H và Công ty X. Nên phía bị đơn rút phần kháng cáo về không đồng ý

chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Việc rút một phần kháng cáo này của phía bị đơn là phù hợp nên được chấp nhận. Bị đơn chỉ kháng cáo yêu cầu tính lại tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng từ 01/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn không đồng ý tính lãi từ ngày 21/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm theo bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu xem xét lại về cách tính lãi suất, nhận thấy:

[2.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng số: 0906/HĐMB, căn hộ số 6, tầng 9, ngày 19/9/2022 thì thời gian giao căn hộ "dự kiến đến tháng 6/2023" và hai bên thỏa thuận xác nhận và đồng ý thời gian giao căn nhà có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với dự kiến quy định tại khoản này nhưng không quá 120 ngày kể từ ngày cuối của thời hạn bàn giao căn hộ là ngày 21/9/2023 (kể từ ngày ông H đóng tiền đợt 5) đến ngày 18/01/2024 thì đã quá thời hạn theo quy định giao căn hộ số 6, tầng 9 cho ông H và phía Công ty X cũng không có văn bản nào gửi đến thông báo cho ông H biết về thời gian chậm giao căn hộ và khi ông H liên hệ thì Giám đốc kinh doanh ông Nguyễn Quốc V không nói được lý do chậm trễ giao căn hộ và yêu cầu ông H liên hệ về trụ sở chính của công ty. Do mục đích của ông H mua căn hộ này để gia đình ông H sinh sống nhưng đến nay phía Công ty X chưa giao căn hộ số 6, tầng 9 cho ông H theo đúng thời gian cam kết thỏa thuận trong hợp đồng mua bán; do vậy, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H.

Ngày 18/01/2024, ông H có gửi đơn đến Công ty X để yêu cầu hủy hợp đồng với Công ty X và yêu cầu Công ty X trả lại cho ông H tổng số tiền 1.745.885.370 đồng và tiền phạt hợp đồng là 20%/năm x 1.745.885.370 đồng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng mua bán số: 0906/HĐMB ngày 19/9/2022.

Đến ngày 23/01/2024, phía Công ty X có gửi cho ông H Công văn phúc đáp số: 07/2024/TĐ và nhận thiếu sót chậm giao căn hộ và xin gia hạn thời gian giao căn hộ số 6 đến hết tháng 4/2024 thì phía Công ty X sẽ giao căn hộ cho ông H.

Sau khi ông H nhận công văn số 07 nêu trên; ông H có đơn phúc đáp, ông H đồng ý gia hạn cho Công ty X đến hết thời hạn tháng 4/2024 phải giao căn hộ số 6 tầng 9 cho ông H. Đồng thời trong đơn phúc đáp của ông H có ấn định thời gian cho Công ty X "nếu hết ngày 01/5/2024 mà phía Công ty X không giao căn hộ cho ông H thì ông H sẽ khởi kiện Công ty X ra Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến

Tre" ông H không đồng ý cho công ty G thêm 45 ngày, phía Công ty X đã có nhận đơn phúc đáp của ông H. Cho đến nay đã hết hạn theo thỏa thuận của phía công ty và ông H sau khi phía Công ty X đã vi phạm thời gian giao căn hộ số 6, tầng 9 cho ông H theo thỏa thuận. Như vậy, thời gian tính lãi phạt vi phạt được xác định là ngày 01/5/2024. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời gian tính lãi phạt vi phạm hợp đồng từ ngày 21/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thống nhất tính lãi phạt vi phạm theo quy định của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tính lại tiền lãi phạt vi phạm, thời gian tính lãi từ ngày 01/5/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (26/8/2024) theo mức lãi lãi suất hai bên thống nhất tại Tòa là 1.66%/tháng, tiền lãi cụ thể như sau: 1.66% x 1.745.885.370 đồng x 3 tháng 28 ngày = 112.884.643 đồng. Tổng số tiền phía bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là 1.745.885.370 đồng + 112.884.643 đồng = 1.858.770.013 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, nhận thấy bản án sơ thẩm đã tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán chung cư là phù hợp, nhưng về thời gian tính lãi phạt vi phạm hợp đồng là chưa đúng. Vì vậy Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên và sửa phần án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho phù hợp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là (1.858.770.013 đồng - 800.000.000 đồng) x 3% + 36.000.000 đồng = 67.763.100 đồng.

[5.2] Số tiền lãi phạt vi phạm theo yêu cầu của ông H không được chấp nhận là 154.977.222 đồng (1.745.885.370 đồng x 1.66%/tháng x 5 tháng 12 ngày (tính từ ngày 21/11/2023 đến 30/4/2024)) nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 154.977.222 đồng x 5% = 7.748.862 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên

bị đơn Công ty TNHH X (do ông Trần Hữu N là người đại diện theo pháp luật) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X (do ông Trần Hữu N là người đại diện theo pháp luật).

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, 147, 227, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 13, 149, 360, 418, 422, 428, 429, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 16, 21, 22, 23 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

Điều 118, 119, 121 Luật nhà ở 2014;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Di H.

1.1. Chấm dứt hợp đồng mua bán chung cư căn hộ số HP 0906/HĐMB, căn hộ số 6, tầng 9, diện tích căn hộ là 83,10m^2; thuộc dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, kết hợp khu dân cư thuộc phường P, thành phố B được ký kết giữa ông Nguyễn Di H với Công ty Trách nhiệm hữu hạn X ngày 19/9/2022.

1.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải thanh toán cho ông Nguyễn Di H số tiền 1.858.770.013 đồng (Một tỷ, tám trăm năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, không trăm mười ba đồng) (trong đó: tiền hợp đồng là 1.745.885.370 đồng, tiền lãi là 112.884.643 đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

2.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 67.763.100 đồng (Sáu mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn, một trăm đồng).

2.2. Ông Nguyễn Di H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.748.862 đồng (Bảy triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm sáu mươi hai đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 35.670.000 đồng (Ba mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004484 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Di H số tiền là 27.921.138 đồng (Hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm ba mươi tám đồng)

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH X (do ông Trần Hữu N là người đại diện theo pháp luật) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH X số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002814 ngày 13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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, 7, 7a, 7b và 9 của 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Minh Đạt **Phan Thanh Tòng** **Phạm Văn Ngọt**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND thành phố Bến Tre (1b);
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre (1b);
- Các đương sự (3b);
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre (2b);
- Lưu hồ sơ vụ án (2b).

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

Phạm Văn Ngọt