

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 17 - 5 - 2022

*“Tranh chấp hợp đồng  
mua bán căn hộ”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Đoàn Công Quốc**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Lê Truyền Bình**

Ông **Nguyễn Xuân Tùng**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Anh Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà **Trần Thị Quỳnh Trang** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1971; Trú tại: xx đường N, phường Y, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu H**, sinh năm 1972; Trú tại: đường B, phường M, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

**- Bị đơn:** **Công ty Cổ phần P**; Trụ sở: đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Tầng xx, nhà zz đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Thị Minh C** – Chức vụ: Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần D** – Chuyên viên pháp chế (*Theo văn bản ủy quyền số 2704/2022/UQ-TGD ngày 27/4/2022*). Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2021, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn **Nguyễn Thị Thanh T** và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Nguyễn Hữu H** trình bày:

Ngày 15/11/2018 bà Nguyễn Thị Thanh T có ký với Công ty Cổ phần P (*Sau đây gọi tắt là Công ty P*) Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0902/RAD/HĐMB-P. Theo nội dung hợp đồng, bà T đặt mua căn hộ số 0902, tầng 9, Tòa nhà chung cư Risemount, diện tích sàn 70,02m<sup>2</sup> với giá 49.297.384đ/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị căn hộ là 3.451.802.823đ.

Thực hiện hợp đồng, đến ngày 26/02/2019 bà T đã nộp đầy đủ tiền theo thông báo tiến độ của Công ty với tổng số tiền đã nộp là 2.759.096.088đ. Theo thỏa thuận của Hợp đồng thì thời gian bàn giao căn hộ dự định vào tháng 12/2019. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định trên, nhưng không được chậm quá 180 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho bên mua.

Tuy nhiên đến thời điểm bà T làm đơn khởi kiện (18/10/2021) cũng như đến phiên tòa hôm nay, phía Công ty P vẫn không bàn giao căn hộ như cam kết.

Trước khi khởi kiện vụ án, bà T cũng đã có văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán và yêu cầu Công ty P bồi thường do vi phạm nhưng các bên không đạt được thống nhất.

Ngày 14/9/2021, Công ty P đã có văn bản số 1409/2021/CV/P-TGD phúc đáp đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T. Tại văn bản này Công ty cam kết giao căn hộ cho bà T vào quý I/2022, nếu hết quý I/2022 Công ty vẫn chưa bàn giao căn hộ thì sẽ chấp nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với bà T và chịu áp dụng các điều khoản phạt/bồi thường cho bà T theo các điều khoản tại hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Do đó, bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0902/RAD/HĐMB-P ngày 15/11/2018 được ký kết giữa bên bán là Công ty Cổ phần P, bên mua là bà Nguyễn Thị Thanh T.

2/ Buộc Công ty Cổ phần P phải trả lại cho bà T số tiền đã nộp là 2.759.096.088đ.

3/ Buộc Công ty Cổ phần P phải bồi thường thiệt hại 15% giá bán căn hộ như đã thỏa thuận tại Hợp đồng là  $3.451.802.823đ \times 15\% = 517.770.423đ$ .

Tổng số tiền bà T yêu cầu Công ty P phải thanh toán là 3.276.866.511đ.

*\* Tại các bản trình bày ngày 21/12/2021, bản tự khai và biên bản ghi lời khai ngày 04/3/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Căn cứ Hợp đồng số 0902/RAD/HĐMB-P ngày 15/11/2018 thì Công ty P đã chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Tuy nhiên xét về nguyên nhân, đại diện Công ty cho rằng do tình hình dịch bệnh covid – 19 diễn biến phức tạp nên ảnh hưởng đến tiến độ thi công và bàn giao căn hộ cho bên mua là bà Nguyễn Thị Thanh T. Công ty cũng đã có văn bản thông báo và cam kết bàn giao căn hộ cho bà T vào quý I/2022 nhưng do dịch bệnh, việc nhập khẩu nội thất từ nước ngoài về gặp khó khăn nên có sự chậm trễ, dự kiến công trình hoàn thành vào quý III/2022. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, Công ty đồng ý chấm dứt hợp đồng số 0902/RAD/HĐMB-P, đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 2.759.096.088đ nhưng đề nghị được thanh toán làm nhiều phân kỳ. Riêng*

đối với đề nghị phạt hợp đồng, phía bị đơn cho rằng do điều kiện dịch bệnh và hiện nay Công ty gặp khó khăn nên xin được miễn tiền phạt.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận tính pháp lý của hợp đồng 0902/RAD/HĐMB-P, xác nhận quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã thanh toán đúng tiến độ với số tiền tổng cộng 2.759.096.088đ, việc chậm trễ bàn giao căn hộ của Công ty là do lý do khách quan. Nay Công ty đồng ý chấm dứt hợp đồng với bà T và hoàn trả cho bà T số tiền 2.759.096.088đ làm 03 đợt. Đối với yêu cầu phạt hợp đồng, đại diện bị đơn đề nghị bà T xem xét giảm mức phạt xuống còn 7,5% của giá trị mua bán căn hộ là  $3.451.802.823đ \times 7,5\% = 258.885.211đ$ .

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành đầy đủ các bước thủ tục tố tụng đảm bảo cho các bên đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn, bị đơn đều đã được thông báo về việc thụ lý vụ án. Quá trình giải quyết vụ án đã có ý kiến trình bày nêu rõ quan điểm của mình. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều có mặt để thực hiện quyền tranh tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó về thủ tục là hợp pháp.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được ký kết giữa các bên là đảm bảo về mặt chủ thể, thỏa thuận không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, hình thức Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Sau khi giao kết hợp đồng, bên mua là bà Nguyễn Thị Thanh T đã thực hiện đúng tiến độ thanh toán, tuy nhiên bên bán là Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ. Ngày 14/9/2021, Công ty P cũng đã có văn bản cam kết giao căn hộ cho bà T vào quý I/2022, nếu hết quý I/2022 Công ty vẫn chưa bàn giao căn hộ thì sẽ chấp nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với bà T và chịu áp dụng các điều khoản phạt/bồi thường cho bà T theo các điều khoản tại hợp đồng mà các bên đã ký kết. Tuy nhiên đến nay Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ bàn giao là vi phạm hợp đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố chấm dứt hợp đồng số 0902/RAD/HĐMB-P và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng theo hướng buộc Công ty P phải trả lại cho bà T số tiền đã nộp 2.759.096.088đ và phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận của các bên tương ứng số tiền 517.770.423đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Qua xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu, yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về các vấn đề của vụ án như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng của Hợp đồng, nơi thực hiện hợp đồng và nơi bị đơn có trụ sở và đều thuộc quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Do đó, Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết là đúng quy định về thẩm quyền.

[1.2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng gửi đầy đủ các văn bản tố tụng cho các bên đương sự, tiến hành các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải để các bên đương sự thực hiện các quyền của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đều đã có ý kiến về vụ án và có mặt tại phiên tòa hôm nay để thực hiện quyền tranh tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó phần thủ tục là đảm bảo.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0902/RAD/HĐMB-P ngày 15/11/2018 được giao kết giữa bên bán - Công ty Cổ phần P và bên mua - bà Nguyễn Thị Thanh T là đảm bảo về mặt chủ thể, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản, do đó phát sinh hiệu lực đối với các bên. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận tính pháp lý của hợp đồng, xác nhận bà T đã thanh toán đúng tiến độ của hợp đồng mua bán với số tiền 2.759.096.088đ. Bị đơn cũng thừa nhận đã vi phạm tiến độ bàn giao căn hộ, thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng số 0902/RAD/HĐMB-P và hoàn trả cho bà T số tiền đã thanh toán. Đây là sự thừa nhận, thống nhất của các bên đương sự, phù hợp với nội dung của hợp đồng đã giao kết và các tài liệu chứng cứ của vụ án, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận, tuyên bố chấm dứt hợp đồng và buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 2.759.096.088đ.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt vi phạm hợp đồng thì thấy rằng: Tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng, các bên thỏa thuận về mức phạt vi phạm hợp đồng trong trường hợp bên bán chậm thực hiện bàn giao căn hộ với mức phạt tương ứng 15% giá bán căn hộ là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản. Căn cứ hợp đồng thì bên mua có nghĩa vụ trả tiền theo tiến độ, bên bán có nghĩa vụ thi công hoàn thiện công trình, thực hiện việc thông báo, bàn giao căn hộ theo cam kết. Theo đó, bà T đã thanh toán đúng tiến độ, theo phương án do phía Công ty P đưa ra. Đến thời điểm ngày 26/02/2019 tổng số tiền đã thanh toán là 2.759.096.088đ nhưng phía Công ty P không thực hiện nghĩa vụ tương ứng, không ra thông báo, không bàn giao căn hộ là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng. Thậm chí ngày 14/9/2021, Công ty đã có văn bản cam kết bàn giao căn hộ cho bà T vào quý I/2022, nếu hết quý I/2022 mà Công ty vẫn chưa bàn giao căn hộ thì sẽ chấp nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với bà T và chịu áp dụng các điều khoản phạt/bồi thường cho bà T theo các điều khoản tại hợp đồng mà các bên đã ký kết. Song đến nay (quý II/2022) Công ty vẫn chưa hoàn thiện công trình, không thực hiện nghĩa vụ bàn giao là vi phạm hợp đồng. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng, ngoài yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bà T yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận là 15% giá bán căn hộ tương ứng số tiền  $3.451.802.823đ \times 15\% = 517.770.423đ$  là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016 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 Tòa án. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp trong vụ án.

[4] Về quyền kháng cáo: Quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Căn cứ vào:** Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 418; Điều 428; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 16; Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với Công ty Cổ phần P.

### **\* Xử:**

**1/** Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0902/RAD/HĐMB-P ngày 15/11/2018 giữa bên bán là Công ty Cổ phần P với bên mua là bà Nguyễn Thị Thanh T.

**2/** Buộc Công ty Cổ phần P phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền tổng cộng là 3.276.866.511đ (*Ba tỷ hai trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn năm trăm mười một đồng*). Trong đó tiền gốc là 2.759.096.088đ (*Hai tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu không trăm chín mươi sáu ngàn không trăm tám mươi tám đồng*), tiền phạt vi phạm hợp đồng là 517.770.423đ (*Năm trăm mười bảy triệu bảy trăm bảy mươi ngàn bốn trăm hai mươi ba đồng*).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

**3/ Về án phí:** Buộc Công ty Cổ phần P phải chịu 97.537.330đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí là 48.768.665đ (*Bốn mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi tám ngàn sáu trăm sáu mươi lăm đồng*) theo biên là thu tiền số 0000452 ngày 09/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

**4/ Về quyền kháng cáo:** Án xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay.

*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 Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- VKSND quận Hải Châu;
- Dương sự;
- Chi cục THA DS quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Đoàn Công Quốc**