

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 110/2021/DS-PT

Ngày: 29/3/2021

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 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: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Ông Vũ Viết Văn

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký
Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị
Thúy Hà, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2021/TLPT-DS ngày
26/01/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa
án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2021/QĐ-PT ngày
10/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 113/QĐPT-HPT ngày 22/3/2021
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Đình Nghị, sinh năm 1981

Trú tại: Phòng 1809 Tòa CT2 Skylight 12D Minh Khai, quận Hai Bà
Trung, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích Liên, sinh năm 1973
HKTT: P209 Nhà T ngõ 8B Vũ Thạnh, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống
Đa, thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền ngày 02/02/2021, số công
chứng: 190.2021/GUQ; quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần
Thị Ngọc, Công ty Luật TNHH ANH DUONG VIET, Đoàn Luật sư Thành
phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty TNHH FIVE STAR Kim Giang

Trụ sở: Số 02 đường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thành Công, Chủ tịch hội
đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Thanh Hà, sinh năm 1974.

HKTT: Xóm 5, tổ 13A phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố
Hà Nội.

Hộ chiếu số C0134681 do Cục quản lý xuất nhập cảnh, Bộ công an cấp ngày 10/3/2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc Hưng, Công ty luật TNHH Kinh Bắc, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Vũ Đình Nghị là nguyên đơn, Công ty TNHH FIVE STAR Kim Giang là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/4/2016, ông Vũ Đình Nghị ký Hợp đồng mua bán số 633/FSKG-MBCH/2016 mua căn hộ chung cư G2 - 2708 thuộc Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng, chung cư Đại Kim (Five Star Garden), tại địa chỉ: Số 2 Kim Giang, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội với Công ty TNHH Five Star Kim Giang (sau đây gọi là Công ty). Tổng giá trị hợp đồng là 2.772.673.550 đồng.

Tiến độ thanh toán hợp đồng được chia làm 6 đợt. Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng ông Nghị luôn tuân thủ nghĩa vụ thanh toán. Ông Nghị đã hoàn thành 04 đợt thanh toán vào ngày 9/11/2016 với số tiền là 1.940.871.486 đồng tương đương 70% tổng giá trị hợp đồng (thể hiện tại Giấy biên nhận nộp tiền tại Ngân hàng Lienvietbank vào tài khoản của Công ty TNHH Five Star Kim Giang và Giấy xác nhận nộp tiền mua bán căn hộ). Cụ thể các lần thanh toán:

Lần 1: Thanh toán 831.803.000 đồng. Giấy nộp tiền ngày 29/4/2016.

Lần 2: Thanh toán 415.901.033 đồng. Giấy nộp tiền ngày 09/7/2016.

Lần 3: Thanh toán 415.901.033 đồng. Giấy nộp tiền ngày 16/9/2016.

Lần 4: Thanh toán 277.267.355 đồng. Giấy nộp tiền ngày 09/11/2016.

Ngày 12/4/2017, ông Nghị nhận được thông báo của Công ty yêu cầu ông Nghị phải nộp tiền đợt 5 là 695.697.428 đồng khi công trình chưa được hoàn thành nghiệm thu và đưa vào sử dụng. Ông Nghị không đồng ý vì tổng số tiền thanh toán sẽ vượt quá 70% giá trị hợp đồng là trái quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Do vậy, thông báo thanh toán tiền đợt 5 của Công ty là không có giá trị thực hiện.

Ngày 30/11/2017, dự án Đại Kim (Five Star Garden) vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu hoàn thành, trong khi thời điểm bàn giao chậm nhất là ngày 30/9/2017. Ông Nghị đã có văn bản gửi tới Công ty thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và yêu cầu Công ty hoàn trả lại toàn bộ số tiền ông Nghị đã nộp của 4 đợt mua căn hộ cùng tiền phạt vi phạm hợp đồng do Công ty vi phạm thời gian bàn giao căn hộ theo quy định của hợp đồng. Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng quy định về thời gian bàn giao căn hộ: “ *Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng 3 năm 2017. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so*

với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 ngày kể từ thời điểm bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.....”.

Ngày 12/12/2017, Công ty gửi công văn số 321/CV – FSKG trả lời Công ty không xem xét yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của ông Nghị. Vì Công ty cho rằng quyền lợi của ông Nghị chỉ phát sinh và đảm bảo khi ông Nghị phải hoàn tất việc thanh toán theo như nội dung thông báo ngày 12/4/2017.

Ngày 09/10/2018, Công ty gửi Thông báo số 276/2018/TB – FSKG quyết định chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 633/FSKG-MBCH/2016 ký ngày 29/4/2016. Theo đó, Công ty sẽ hoàn trả lại số tiền 4 đợt mua căn hộ ông Nghị đã thanh toán sau khi trừ đi khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 201.648.985 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 403.297.971 đồng. Tuy nhiên đến tháng 5/2018 thì Cục giám định mới có văn bản số 76/GĐ-ATXD ngày 03/5/2018 thông báo về việc thông báo công trình bàn giao đưa vào sử dụng.

Ngay sau đó, ông Nghị gửi Thông báo giữ nguyên lập trường yêu cầu Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã thanh toán 4 đợt mua căn hộ, tiền phạt vi phạm hợp đồng do Công ty chậm bàn giao căn hộ và tiền lãi chậm thanh toán, tổng số tiền là 2.730.791.056 đồng tạm tính đến ngày 14/01/2020.

Tại buổi hòa giải ngày 09/6/2020 nguyên đơn cho rằng nếu bên Công ty TNHH Five Star Kim Giang nhất trí thanh toán một lần để hai bên hòa giải thì đề nghị Công ty TNHH Five Star Kim Giang thanh toán số tiền là 2.550.000.000 đồng, cụ thể: Hoàn trả lại toàn bộ số tiền ông Nghị đã thanh toán cho Công ty (04 đợt) là 1.940.872.421 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và tiền lãi do Công ty chậm thanh toán là 609,128.514 đồng.

Trong trường hợp Công ty không chấp nhận khoản tiền trên cho ông Nghị thì đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Khoản 1b Điều 8 và Khoản 5 Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ số 633/FSKG-MBCH/2016. Đồng thời buộc Công ty hoàn trả ông Nghị toàn bộ số tiền ông Nghị đã thanh toán cho Công ty (04 đợt) là: 1.940.871.421 đồng, buộc Công ty bồi thường do vi phạm hợp đồng theo Khoản 2 Điều 12 là $16\% \times 2.520.612.318 \text{ đồng} = 403.297.971 \text{ đồng}$, buộc Công ty thanh toán tiền lãi chậm thanh toán trên khoản tiền gốc là 1.940.871.421 đồng kể từ thời điểm phát sinh tranh chấp là tháng 01/2018 đến khi ông Nghị nhận được thanh toán với lãi suất đề nghị 0,83%/ tháng.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ngày 29/4/2016, khách hàng Vũ Đình Nghị ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 633/FSKG-MBCH/2016 để mua căn hộ số G2-2708, diện tích khoảng 104,57m² với tổng giá trị là 2.772.673.550 VND (“Giá Hợp Đồng”)

đã bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng. Hợp đồng quy định thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là tháng 3/2017 và không được chậm quá 180 ngày (6 tháng), tương ứng với thời điểm chậm nhất là ngày 30/9/2017.

Tiền độ thanh toán được chia làm sáu (06) lần, cụ thể là:

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ	Thành tiền
Đợt 1	29.04.2016	30%	831.802.065
Đợt 2	30.06.2016	15%	415.901.033
Đợt 3	31.08.2016	15%	415.901.033
Đợt 4	31.10.2016	10%	277.267.355
Đợt 5 (Bàn giao)	31.03.2017	25%	693.168.388
Đợt 6 (cấp GCN)		5%	138.633.678
Tổng cộng		100%	2.772.673.550

Khách hàng Vũ Đình Nghị đã thanh toán được 70% Giá hợp đồng tương ứng với số tiền là 1.940.871.421 đồng. [Số tiền thực tế thanh toán có khác chút ít so với số tiền ghi trong hợp đồng]

Ngày 13/3/2017, Công ty đã gửi Thông báo số 65/TB-FSKG về việc bàn giao căn hộ Tòa G1, G2 Dự án Five Star Garden (Thông báo gửi chung và không ghi đích danh khách hàng).

Ngày 17/3/2017, Công ty đã gửi Thông báo nộp tiền mua căn hộ số 69/2017/TB-FSKG (Thông báo gửi chung và không ghi đích danh khách hàng).

Ngày 01/4/2017, Công ty đã gửi Thông báo nộp tiền mua căn hộ cho khách hàng Vũ Đình Nghị với yêu cầu thanh toán từ 10/4/2017 đến 14/5/2017.

Ngày 28/10/2017, Công ty tiếp tục gửi Thông báo về việc nộp tiền nhận bàn giao căn hộ số 285/TB-FSKG tới khách hàng Vũ Đình Nghị yêu cầu thanh toán từ 30/10/2017 đến 07/11/2017.

Ngày 30/10/2017, khách hàng Vũ Đình Nghị gửi email kiến nghị về việc dự án chưa đủ điều kiện nhận bàn giao (chưa có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, Bộ Xây Dựng) và một số nội dung khác.

Ngày 30/11/2017, khách hàng Vũ Đình Nghị gửi Thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu hoàn trả, thanh toán số tiền 2.395.602.551 đồng dựa trên căn cứ Điều 8 và Điều 12 của Hợp đồng.

Ngày 12/12/2017, Công ty đã có Văn bản số 321/CV-FSKG trả lời khách hàng Vũ Đình Nghị về Thông báo chấm dứt hợp đồng với nội dung khách hàng Vũ Đình Nghị đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không thể phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Theo quy định tại Phụ lục 02 (II) của hợp đồng thì thời điểm thanh toán đợt 5 dự kiến là trước ngày 31/3/2017. Ngày 13/3/2017, Công ty đã gửi Thông báo 65/TB-FSKG để làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ thanh toán của khách hàng trong đó có khách hàng Vũ Đình Nghị. Theo đó, có 02 giai đoạn bàn giao là:

+ Giai đoạn I: Bàn giao để hoàn thiện nội thất từ ngày 31/3/2017 đến 14/5/2017. Giai đoạn này không bắt buộc theo quy định tại Mục I.7 của Thông báo 65/TB-FSKG nhưng nếu khách hàng thực hiện thì sẽ được hưởng các ưu đãi quy định tại Mục I.6. Đồng thời, khách hàng nhận nhà để hoàn thiện nội thất sẽ giúp cho khách hàng kiểm tra được căn hộ để yêu cầu Five Star Kim Giang hoàn chỉnh lại những sai sót hoặc điều chỉnh theo ý của khách hàng trước khi thực hiện hoàn thiện nội thất.

+ Giai đoạn II: Là bàn giao căn hộ đã bao gồm nội thất và dự kiến bàn giao từ ngày 15/5/2017 đến 30/5/2017. Lưu ý rằng, căn hộ được xem là đủ điều kiện bàn giao là căn hộ đã được Five Star Kim Giang xây dựng xong với các trang thiết bị được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm hợp đồng (Điều 8.5 của hợp đồng).

Trong trường hợp này, khách hàng Vũ Đình Nghị không tham gia vào giai đoạn I nên thời điểm xác định hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đợt 5 là căn cứ theo giai đoạn II. Trên cơ sở đó, ngày 01/4/2017, Five Star Kim Giang đã gửi Thông báo nộp tiền mua căn hộ cho khách hàng Vũ Đình Nghị với yêu cầu thanh toán từ 10/4/2017 đến 14/5/2017 (thanh toán đợt 5).

Mặc dù đã có đến ba (03) lần thông báo của Five Star Kim Giang yêu cầu khách hàng Vũ Đình Nghị thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 5 trước khi bàn giao căn hộ nhưng khách hàng Vũ Đình Nghị đã không tuân thủ thực hiện. Do vậy, khách hàng Vũ Đình Nghị đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 3.3 và Phụ lục 02 của hợp đồng.

Việc thanh toán đợt 5 là một trong các điều kiện tiên quyết để khách hàng Vũ Đình Nghị được quyền nhận căn hộ theo quy định tại Điều 8.1 của hợp đồng và cũng là cơ sở để phát sinh nghĩa vụ bàn giao căn hộ của Five Star Kim Giang cho khách hàng Vũ Đình Nghị.

Đồng thời, tại Điều 12.2.a) của hợp đồng cũng nói rõ điều kiện mà khách hàng Vũ Đình Nghị phải thỏa mãn trước khi được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Five Star Kim Giang chậm bàn giao căn hộ là phải hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ, tức phải hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của đợt 5.

Do không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Điều 3.3 và Phụ lục 02 của hợp đồng (là điều kiện và tiền đề phát sinh quyền nhận bàn giao căn hộ và quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng) nên không phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đối với khách hàng Vũ Đình Nghị được quy định tại Điều 12.2.b) của hợp đồng. Như vậy, khách hàng Vũ

Đình Nghị không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng (thực tế là quyền hủy bỏ hợp đồng).

Công ty lúc nào cũng có thiện chí với nguyên đơn, đề nghị nguyên đơn hợp tác với Công ty. Công ty sẽ xem xét nếu nguyên đơn rút đơn thì Công ty sẽ miễn tất cả yêu cầu phạt hợp đồng cũng như yêu cầu phản tố. Trong trường hợp để hai bên hòa giải, Công ty TNHH Five Star Kim Giang nhất trí tạo điều kiện thanh toán 1 lần số tiền 2.100.000.000 đồng cho nguyên đơn.(gồm số tiền gốc chủ đầu tư thực nhận + 5% của số tiền gốc do chủ đầu tư hỗ trợ + 3% của số tiền gốc do phòng kinh doanh hỗ trợ).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã quyết định:

Xử:

Hủy Hợp đồng số 633/FSKG-MBCH/2016 ngày 29/4/2016 giữa Công ty TNHH Five Star Kim Giang và ông Vũ Đình Nghị.

Buộc Công ty TNHH Five Star Kim Giang hoàn trả số tiền 1.940.872.421 đồng cho ông Vũ Đình Nghị.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Five Star Kim Giang hỗ trợ 100.000.000 đồng cho ông Vũ Đình Nghị.

Bác yêu cầu của ông Vũ Đình Nghị đối với Công ty TNHH Five Star Kim Giang về việc đòi bồi thường số tiền 927.385.029 đồng (gồm tiền bồi thường thiệt hại và tiền lãi).

Bác yêu cầu của Công ty TNHH Five Star Kim Giang đối với ông Vũ Đình Nghị về việc bồi thường số tiền 604.946.956 đồng (gồm tiền vi phạm hợp đồng 8% và tiền bồi thường thiệt hại 16%).

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, nguyên đơn ông Vũ Đình Nghị và bị đơn Công ty TNHH Five Star Kim Giang kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc Công ty thanh toán cho ông Vũ Đình Nghị tiền phạt hợp đồng theo Khoản 2 Điều 12 của hợp đồng mua bán căn hộ là 403.297.970 đồng, bồi thường toàn bộ thiệt hại là tiền lãi chậm thanh toán trên nợ gốc là 1.904.871.421 đồng kể từ thành 1/2018 cho đến ngày 16/9/2020 với lãi suất là 0,83%/1 tháng là 524.087.958 đồng. Tổng là 2.868.257.450 đồng.

Đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và sửa án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn.

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 BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, 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 nguyên đơn ông Vũ Đình Nghị và bị đơn Công ty TNHH Five Star Kim Giang nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày 29/4/2016 ông Nghị và Công ty TNHH Five Star Kim Giang có ký kết hợp đồng số 633/FSKG-MBCH/2016, theo đó Công ty TNHH Five Star Kim Giang bán căn hộ (hình thành trong tương lai) số G2-2708 Tòa G2 thuộc tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và thương mại chung cư Đại Kim (FIVE STAR GARDEN) tại địa chỉ: Số 2 Kim Giang, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Five Star Kim Giang là chủ đầu tư xây dựng, tổng giá trị là 2.772.673.550 đồng. Tiến độ thanh toán được chia làm 06 đợt: Đợt 1: ngày 29/4/2016 thanh toán 30% thành tiền 831.802.065 đồng; Đợt 2: ngày 30/6/2016 thanh toán 15% thành tiền 415.901.033 đồng; Đợt 3: ngày 31/8/2016 thanh toán 15% thành tiền 415.901.033 đồng; Đợt 4 ngày 31/10/2016 thanh toán 10% thành tiền 277.267.355 đồng. Đợt 5 (bàn giao) ngày 31/3/2017 thanh toán 25% thành tiền 693.168.388 đồng. Thời gian bàn giao căn hộ là ngày 31/3/2017, nhưng không được chậm 180 ngày, là ngày 30/9/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã thông báo cho ông Nghị thanh toán theo tiến độ công trình, ông Nghị đã thanh toán được 04 đợt với tổng số tiền là 1.940.872.421 đồng. Để khách hàng thực hiện thanh toán tiền đợt 5 (bàn giao), Công ty có thông báo (thông báo chung) số 65/TB-FSKG ngày 15/3/2017, thông báo số 69/2017/ TB-FSKG ngày 17/3/2017, ngày 12/4/2017 ông Nghị có nhận được thông báo của Công ty nhưng không thực hiện thanh toán tiền đợt 5 theo hợp đồng mua bán nên ngày 28/10/2017, Công ty gửi tiếp thông báo sau đó ngày 30/10/2017 ông Nghị gửi email thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán với lý do Công ty chưa đủ điều kiện để giao căn hộ cho ông. Công ty gửi công văn số 321/CV-FSKG ngày 12/12/2017 trả lời ông Nghị về quyền lợi ông Nghị chỉ phát sinh và đảm bảo khi ông Nghị hoàn tất việc thanh toán và không xem xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng của ông Nghị. Căn cứ Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản quy định thì: *Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được*

thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà...

Như vậy, tại Phụ lục II tiến độ thanh toán kèm theo hợp đồng mua bán số 633/FSKG-MBCH/2016 ngày 29/4/2016, ông Vũ Đình Nghị và Công ty cùng thỏa thuận ký và thanh toán đợt 5 của hợp đồng ngày 31/3/2017 với tỷ lệ 25% thành tiền 693.168.388 đồng đã vượt quá 70% giá trị hợp đồng là trái với quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản, dẫn đến việc khi thực hiện hợp đồng ông Nghị và Công ty không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán do hiểu nhầm điều khoản thanh toán của đợt 5 (bàn giao) nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau khi ký kết hợp đồng và phải tự chịu thiệt hại đối với phần thiệt hại do lỗi của mỗi bên. Theo Biên bản định giá ngày 03/9/2020, Hội đồng định giá căn hộ các bên đang tranh chấp giá trị còn lại 95% là 2.634.003.873 đồng, nên ông Nghị, Công ty mỗi bên phải tự chịu thiệt hại là 69.316.838 đồng (2.772.673.550 đồng “ giá trị khi ký hợp đồng” – 2.634.003.873 đồng (giá thực tế khi tranh chấp).

Đối với yêu cầu của ông Nghị về việc Công ty phải bồi thường thiệt hại và thanh toán với lãi suất là 0,83%/ tháng. Tạm tính từ tháng 1/2018 đến 16/9/2020, với tổng số tiền là 927.385.029 đồng, phía Công ty không chấp nhận yêu cầu của ông Nghị. Như trên đã phân tích, do bên mua và bên bán khi ký kết hợp đồng đã vi phạm quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản nên cả hai đều có lỗi ngang nhau ngay sau khi ký hợp đồng nên các bên phải tự chịu thiệt hại.

Vì vậy, yêu cầu của ông Nghị về bồi thường cho ông khoản tiền lãi do Công ty vi phạm hợp đồng và yêu cầu phản tố của Công ty yêu cầu ông Nghị, bồi thường với số tiền: 604.946.956 đồng (trong đó bao gồm tiền vi phạm hợp đồng 8% và tiền bồi thường thiệt hại 16%) là không có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Nghị về bồi thường cho ông khoản tiền lãi do Công ty vi phạm hợp đồng và yêu cầu phản tố của Công ty là có căn cứ. Tuy nhiên, phía Công ty tự nguyện hỗ trợ một phần thiệt hại cho ông Nghị là 100.000.000 đồng, nên ghi nhận sự tự nguyện này của Công ty TNHH Five Star Kim Giang.

Nguyên đơn cho rằng khi căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao thì ông Nghị có quyền từ chối nhận theo quy định tại Khoản 4 Điều 4, điểm f, g Khoản 2 Điều 6 của hợp đồng mua bán và việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện giao nhận căn hộ của bên mua đối với bên bán. Ông Nghị từ chối nhận căn hộ, không nộp tiền đợt 5 theo phụ lục II của hợp đồng là đúng.

Tại Điểm a Khoản 2 Điều 12 quy định: *Nếu bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá*

thời hạn 10 ngày kể từ ngày bên bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên Mua thì phải thanh toán cho bên Mua khoản tiền phạt....

Theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 12 của hợp đồng thì điều kiện để bên mua phạt bên bán khi chậm bàn giao căn hộ phải thỏa mãn hai điều kiện, bên mua phải thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng và bên bán chậm bàn giao căn hộ. Mặt khác Điều 8 hợp đồng quy định về điều kiện bàn giao căn hộ: Phải thanh toán cho đến đủ 95% giá bán căn hộ và khoản thuê giá trị gia tăng tương ứng. Đối chiếu với quy định này thì nguyên đơn chưa điều kiện để phát sinh quyền yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng

Từ những phân tích trên (Do các bên yêu cầu chấm dứt hợp đồng), hủy hợp đồng số 633/FSKG-MBCH/2016 do ông Vũ Đình Nghị và Công ty TNHH Five Star Kim Giang ký ngày 29/4/2016. Buộc Công ty TNHH Five Star Kim Giang hoàn trả cho ông Vũ Đình Nghị số tiền đã nộp là 1.940.872.421 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty hỗ trợ cho ông Nghị 100.000.000 đồng.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Đình Nghị phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận (927.385.029 đồng) là 39.821.550 đồng, đối trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí ông Nghị đã nộp 41.387.000 đồng, ông Nghị được nhận lại số tiền là 1.565.450 đồng.

Công ty TNHH Five Star Kim Giang phải chịu (2.645.819.377 đồng) là 84.916.387 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí, Công ty TNHH Five Star Kim Giang đã nộp 14.100.000 đồng, Công ty TNHH Five Star Kim Giang còn phải nộp 70.816.387 đồng. Bản án sơ thẩm tính án phí đối với thiệt hại do các bên tự chịu là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 1 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 và lệ phí Tòa án, do đó cần sửa lại án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Đình Nghị

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Five Star Kim Giang

Vì các lý do trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 116, 117, 148, 405, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản;

- Khoản 1, 2 Điều 26, Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Hủy Hợp đồng số 633/FSKG-MBCH/2016 ngày 29/4/2016 giữa Công ty TNHH Five Star Kim Giang và ông Vũ Đình Nghị.

- Buộc Công ty TNHH Five Star Kim Giang hoàn trả số tiền 1.940.872.421 đồng cho ông Vũ Đình Nghị.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Five Star Kim Giang hỗ trợ 100.000.000 đồng cho ông Vũ Đình Nghị.

- Bác yêu cầu của ông Vũ Đình Nghị đối với Công ty TNHH Five Star Kim Giang về việc đòi bồi thường số tiền 927.385.029 đồng (gồm tiền bồi thường thiệt hại và tiền lãi).

- Bác yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Five Star Kim Giang đối với ông Vũ Đình Nghị về việc đòi bồi thường số tiền 604.946.956 đồng (gồm tiền vi phạm hợp đồng 8% và tiền bồi thường thiệt hại 16%).

4. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Vũ Đình Nghị, bị đơn Công ty TNHH Five Star Kim Giang không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0000617 ngày 06/10/2020; 0000621 ngày 08/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Đình Nghị phải chịu 39.821.550 đồng phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 41.387.000 đồng tạm ứng án phí, ông Nghị đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0005705 ngày 28/01/2019 tại Chi cục thi hành án quận Thanh Xuân, ông Nghị được nhận lại 1.565.450 đồng.

- Công ty TNHH Five Star Kim Giang phải chịu 84.916.387 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 14.100.000 đồng tạm ứng án phí, Công ty TNHH Five Star Kim Giang đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0006479 ngày 28/10/2019, Công ty TNHH Five Star Kim Giang còn phải nộp 70.816.387 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, tất cả các khoản tiền, 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.

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 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.

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

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

Nơi nhận:

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

Trần Thị Liên Anh

