

Bản án số: 163/2021/DS-PT

Ngày: 27/4/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Bà Trần Thị Liên Anh

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 591/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2021/QĐXX-PT ngày 25 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Lý Trường Thành**, sinh 1974; *Có mặt.*

HKTT: số 6, đường 158, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Trú tại: P102 +203 gác 18/35, Lương Yên, Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Thành: Luật sư **Trần Đại Dương**, luật sư **Nguyễn Thế Hải**, luật sư **Hoàng Kim Thoa**, Công ty Luật TNHH một Thành viên QTC, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. *Luật sư Dương có mặt, luật sư Hải và luật sư Thoa vắng mặt.* Địa chỉ: số 11A, ngõ 98 đường Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty cổ phần kinh doanh phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (viết tắt là HANHUD).

Trụ sở: số 99 đường Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Trung Hậu-Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Đức Hằng**, sinh năm 1975-Phó Giám đốc và ông **Nguyễn Văn Hưng**, sinh năm 1958-Trưởng ban Pháp chế. Theo Giấy uỷ quyền số 91/GUQ/GĐ ngày 06/4/2021. Ông Hằng, ông Hưng có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn anh Lý Trường Thành.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 18/06/2019 và tại các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Lý Trường Thành trình bày:

Ngày 24/3/2011, anh Lý Trường Thành ký hợp đồng mua nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 với Công ty cổ phần kinh doanh phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là HANHUD) về việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Brou, Thanh Trì, Hà Nội với tổng số tiền là 1.521.135.000đ và thanh toán tiền mua căn hộ theo 4 đợt trên tổng giá bán căn hộ. Cụ thể tạm ứng hợp đồng lần 1 là 60% giá trị hợp đồng bằng 913.000.000đ; lần 2 là 20% giá trị hợp đồng là 304.000.000đ; lần 3 là 15% giá trị hợp đồng là 228.000.000đ và thanh lý hợp đồng là 5% giá trị hợp đồng là 76.135.000đ. Hợp đồng còn quy định về chất lượng công trình, quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm của các bên trong việc chậm trễ thanh toán, bàn giao nhà và phạt vi phạm hợp đồng... Thực hiện hợp đồng, anh Thành đã đóng tiền tạm ứng hợp đồng với tổng số tiền là 913.000.000đ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 06/5/2011, anh Thành nhận được thông báo lần 1 của công ty về việc nộp tiền đợt 2 là 304.000.000 đồng, nhưng do không có điều kiện kinh tế nên anh không thực hiện việc thanh toán được. Đến ngày 15/7/2011, công ty tiếp tục gửi thông báo lần 2 yêu cầu anh thanh toán số tiền 308.560.000 đồng (là số tiền còn nợ đợt 2 và lãi chậm nộp đợt 2) và ngày 08/02/2012, công ty tiếp tục gửi thông báo nộp tiền đợt 3 với số tiền là 532.000.000 đồng (là tổng số tiền đợt 2 + 3). Sau khi nhận được thông báo, anh Thành không có điều kiện kinh tế để tiếp tục mua căn hộ nên ngày 16/02/2012, anh Thành đã nộp đơn đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà nêu trên và chấp nhận nộp phạt vi phạm hợp đồng. Công ty HANHUD đã xác nhận đã nhận đơn của anh Thành, nhưng không trả lời. Sau đó, công ty tiếp tục gửi thông báo yêu cầu anh Thành thanh toán theo hợp đồng vào ngày 10/5/2012, 12/12/2012, 26/4/2013. Đồng thời, trong thời gian này, anh Thành cũng đã gửi đơn nhiều lần yêu cầu công ty thực hiện thủ tục chấm dứt hợp đồng vào ngày 16/6/2012, 04/5/2013 và chấp nhận chịu khoản tiền phạt theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng công ty vẫn không giải quyết.

Nay, anh Thành khởi kiện công ty HANHUD, yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán nhà và thanh toán tiền mua bán nhà đã ký kết giữa hai bên. Xác

định thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày 17/02/2012. Buộc công ty HANHUD thanh toán cho anh Thành số tiền: 799.770.806đ (là số tiền còn lại của số tiền anh đã nộp cho công ty HANNUD sau khi trừ đi tiền lãi và phạt hợp đồng), cộng với tiền lãi của số tiền 799.770.806đ kể từ ngày 17/02/2012 đến ngày 08/9/2020 theo lãi suất của ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam là 879.846.081đ. Tổng cộng 1.679.616.887đ. Công ty HANHUD phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí khác trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn là Công ty cổ phần kinh doanh phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội do các ông Nguyễn Đức Hằng, ông Chủ Văn Đào, ông Nguyễn Văn Hưng, ông Nguyễn Đức Tuyết làm đại diện thống nhất trình bày:

Công ty HANHUD xác nhận anh Thành và công ty HANHUD đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 ngày 24/3/2011 về việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội và nội dung hợp đồng như anh Thành đã trình bày. Xác nhận anh Thành đã nộp tiền tạm ứng hợp đồng đợt 1 theo quy định tại khoản 3.3, Điều 3 của hợp đồng trên với số tiền 913.000.000 đồng có phiếu thu kèm theo. Sau khi anh Thành nộp tiền đợt 1, thực hiện theo hợp đồng ngày 06/5/2011, công ty HANHUD đã ty gửi anh Thành thông báo số 196/TB-HANHUD/2011 về việc nộp tiền mua nhà ở đợt 2 tại dự án chung cư NC2 từ ngày 09/6/2011 đến 15/6/2011; Ngày 15/7/2011, công ty tiếp tục gửi anh Thành thông báo (lần 2) số 385/TB-HANHUD/2011 về việc nộp tiền mua nhà đợt 2 tại dự án chung cư NC2; Ngày 28/10/2011, công ty gửi ông Thành thông báo số 629/TB-HANHUD/2011 về việc nộp tiền đợt 3 tại dự án chung cư NC2; Ngày 08/02/2012, công ty tiếp tục gửi anh Thành thông báo (lần 2) số 34/TB-HANHUD/2012 về việc nộp tiền mua nhà đợt 3 tại dự án chung cư NC2 nhưng anh Thành đều không nộp tiền theo những thông báo trên. Ngày 26/4/2013, công ty gửi anh Thành thông báo số 157/TB-HANHUD/2013 về việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở tại Chung cư NC2 – khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội. với nội dung: Tính đến ngày 26/4/2013, anh Thành còn nợ công ty số tiền 608.135.000 đồng (chưa bao gồm tiền lãi chậm nộp các đợt), yêu cầu anh Thành thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi chậm nộp các đợt trước ngày 15/5/2013. Nếu quá thời hạn trên, anh Thành chưa thanh toán, công ty sẽ thực hiện theo Điều 8, mục 8.3 điểm b của hợp đồng. Ngoài ra, anh Thành chỉ nhận lại được số tiền đã nộp cho công ty sau khi công ty sang nhượng thành công cho bên thứ 3 căn hộ B-707 và khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng. Nhưng từ đó đến nay, anh Thành không thực hiện thanh toán tiền cho công ty, công ty cũng chưa sang nhượng căn hộ B-707 cho bên thứ 3.

Công ty HANHUD xác nhận có nhận đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ của anh Thành, nhưng không đồng ý chấm dứt hợp đồng này. Nay anh Thành

khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 ngày 24/3/2011 về việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội. Công ty HANHUD chấp nhận chấm dứt hợp đồng mua bán nhà này với anh Thành kể từ ngày 13/8/2013. Anh Thành phải chịu lãi của số tiền chậm thanh toán 608.135.000đ trong 790 ngày là 240.213.000đ; tiền phạt vi phạm hợp đồng là 76.057.000đ và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng là 235.147.500đ (thời điểm khi bán nhà cho anh Thành giá là 1.521.135.000đ và năm 2013 khi HANHUD chuyển nhượng nhà là 1.285.987.500đ (mặc dù căn hộ của anh Thành hiện giờ công ty vẫn chưa sang nhượng được). Sau khi đối trừ, công ty chỉ thanh toán cho anh Thành số tiền là 361.582.500đ. Ngoài ra công ty không chấp nhận bất cứ yêu cầu nào khác của anh Thành.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Hợp đồng mua bán nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 ngày 24/3/2011 về việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội được ký kết giữa anh Thành và công ty HANHUD mặc dù là tự nguyện nhưng anh Thành khi ký kết hợp đồng là ký kết theo hợp đồng mẫu của công ty và trong hợp đồng có những điều khoản chưa rõ ràng, hợp đồng không quy định về bồi thường thiệt hại. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 407, khoản 8 Điều 409 BLDS năm 2005, Điều khoản chưa rõ ràng được giải thích có lợi cho bên yếu thế là anh Thành do vậy anh Thành không phải bồi thường thiệt hại. Trong hợp đồng không quy định anh Thành được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, căn cứ khoản 3 Điều 426 BLDS, ngày 17/01/2012, công ty nhận đơn xin chấm dứt hợp đồng mua nhà của anh Thành, do vậy xác nhận hợp đồng mua bán nhà được chấm dứt từ ngày 18/02/2012. Căn cứ Điều 306 BLDS, công ty đã chậm tiếp nhận nghĩa vụ nên phải chịu lãi của số tiền chậm thanh toán. Căn cứ khoản 5 Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản, công ty phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo lãi suất của ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam. Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Thành. Tuyên hợp đồng mua nhà giữa anh Thành và công ty HANHUD được chấm dứt từ ngày 17/02/2012. Buộc công ty HANHUD thanh toán cho anh Thành số tiền: 799.770.806đ (là số tiền còn lại của số tiền anh đã nộp cho công ty sau khi trừ đi tiền lãi và phạt hợp đồng), cộng với tiền lãi của số tiền 799.770.806đ kể từ ngày 17/02/2012 đến ngày 08/9/2020 theo lãi suất của ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam là 879.846.081đ. Tổng cộng 1.679.616.887đ. Công ty HANHUD phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí khác trong quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DSST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã xử:

Chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội giữa anh Lý Trường Thành và Công ty cổ phần kinh doanh phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội vào ngày 13/8/2013.

Buộc Công ty cổ phần kinh doanh phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội phải thanh toán cho anh Lý Trường Thành số tiền 614.780.000đ. Trong đó tiền nhận lại theo hợp đồng là 375.575.500đ, tiền lãi là 239.205.000đ.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Lý Trường Thành kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Đại diện nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo nhưng thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi một phần kháng cáo cụ thể: Rút một phần yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền Công ty HANHUD chậm trả lãi theo lãi suất ngân hàng VIB thành tính lãi suất cơ bản 9%/ năm theo quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010: Số tiền lãi $798.525.520đ \times 9\% = 624.047.483$ đồng. Tổng số tiền công ty HANHUD phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày 08/9/2020 là $798.525.520đ + 624.047.483đ = 1.422.572.733$ đồng. Công ty phát triển nhà Hà Nội và Đô thị Hà Nội phải chịu án phí và chi phí tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 288, 306, 308, 407, 409, 422, 426 Bộ luật dân sự 2005; Luật nhà ở, Nghị định 71/2010; Thông tư 16/2010, Luật bảo vệ người tiêu dùng.... chấp nhận kháng cáo và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện của bị đơn: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án: Đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ được quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên về hình thức là hợp lệ.

Về hướng giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS: sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn không buộc nguyên đơn phải chịu bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch khi bán nhà tại thời điểm chấm dứt hợp đồng năm 2013 là 235.147.500đ; Buộc Công ty HANHUD phải trả cho anh Thành số tiền sau khi đã trừ: 913.000.000đ – (76.057.000đ + 226.220.000đ) = 610.723.000đ. HANHUD phải chịu lãi của số tiền chậm trả từ ngày 18/3/2013 đến thời điểm xét xử theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả là 7 năm 26 ngày là 239.205.000đ. Tổng cộng HANHUD phải thanh toán cho anh Thành số tiền là 849.928.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, nghe các bên đương sự tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của anh Lý Trường Thành trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ. Các đương sự có mặt theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

2.1. Anh Lý Trường Thành khởi kiện Công ty HANHUD, yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mua bán nhà và thanh toán tiền mua bán nhà đã ký kết giữa hai bên. Xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày 17/02/2012.

Ngày 24/3/2011, anh Lý Trường Thành ký hợp đồng mua nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 với công ty HANHUD về việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội với tổng số tiền là 1.521.135.000đ và thanh toán tiền mua căn hộ theo 4 đợt trên tổng giá bán căn hộ. Cụ thể tạm ứng hợp đồng lần 1 là 60% giá trị hợp đồng bằng 913.000.000đ; lần 2 là 20% giá trị hợp đồng là 304.000.000đ; lần 3 là 15% giá trị hợp đồng là 228.000.000đ và thanh lý hợp đồng là 5% giá trị hợp đồng là 76.135.000đ. Hợp đồng còn quy định về chất lượng công trình, quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm của các bên trong việc chậm trễ thanh toán, bàn giao nhà và phạt vi phạm hợp đồng... Hợp đồng mua bán căn hộ được ký giữa anh Thành và công ty HANHUD phù hợp quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Công ty HANHUD thực hiện xây chung cư theo đúng tiến độ, anh Thành đã đóng tiền tạm ứng hợp đồng với tổng số tiền là 913.000.000đ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 06/5/2011, công ty đã gửi anh

Thành thông báo số 196/TB-HANHUD/2011 về việc nộp tiền mua nhà ở đợt 2; Ngày 15/7/2011, công ty tiếp tục gửi anh Thành thông báo lần 2 về việc nộp tiền mua nhà đợt 2; Ngày 28/10/2011, công ty gửi anh Thành thông báo số 629/TB-HANHUD/2011 về việc nộp tiền đợt 3; Ngày 08/02/2012, công ty tiếp tục gửi anh Thành thông báo lần 2 việc nộp tiền mua nhà đợt 3 nhưng anh Thành không nộp tiền mà có văn bản gửi công ty đề nghị xin chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 16/02/2012 nhưng không được công ty xem xét mà công ty vẫn gửi thông báo yêu cầu anh Thành nộp tiền mặc dù sau đó anh Thành vẫn gửi rất nhiều đơn yêu cầu được chấm dứt hợp đồng.

Anh Thành cho rằng giữa anh và Công ty HANHUD phải chấm dứt hợp đồng từ ngày 17/02/2012 là thời điểm anh nộp đơn xin chấm dứt hợp đồng nhưng theo điểm b khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng được ký kết giữa hai bên “Nếu quá 90 ngày, kể từ ngày hết hạn thanh toán của bất kỳ đợt thanh toán nào mà bên B không thanh toán theo hợp đồng, bên A có quyền thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng...” như vậy hợp đồng chỉ được chấm dứt khi bên mua vi phạm thời hạn thanh toán từ 90 ngày trở lên và bên bán đồng ý chấm dứt hợp đồng phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 3 Nghị Định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật kinh doanh bất động sản, ngoài ra theo ra điểm 1 khoản 16.1 Điều 16 của Hợp đồng nếu các bên đồng ý chấm dứt hợp đồng hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt nhưng các bên cũng không thỏa thuận được theo như hợp đồng đã ký kết. Vì vậy quan điểm của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng từ ngày 17/02/2012 và yêu cầu công ty HANHUD trả lãi theo lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam từ ngày này đến khi xét xử (sau khi đã trừ đi tiền phạt hợp đồng và tiền lãi do nộp chậm đến này 18/02/2012) là không có căn cứ.

Tại Thông báo số 157/HANHUD/2013 ngày 26/4/2013, công ty HANHUD gửi anh Thành có nội dung như điểm b khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng, như vậy thể hiện công ty đã đồng ý chấm dứt hợp đồng từ ngày 26/4/2013. Quá trình giải quyết vụ án công ty có quan điểm chấp nhận chấm dứt hợp đồng vào ngày 13/8/2013 nên được ghi nhận. Như vậy, Bản án sơ thẩm xác định chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 với công ty HANHUD về việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội giữa anh Thành và công ty HANHUD vào ngày 13/8/2013 là đúng quy định của pháp luật.

2.2. Xét yêu cầu của anh Lý Trường Thành buộc công ty HANHUD thanh toán cho anh Thành số tiền: 799.770.806đ (là số tiền còn lại của số tiền anh đã nộp cho công ty HANNUD sau khi trừ đi tiền lãi và phạt hợp đồng), cộng với tiền lãi của số tiền 799.770.806đ kể từ ngày 17/02/2012 đến ngày 08/9/2020 theo lãi suất của ngân

hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam là 879.846.081đ. Tổng cộng 1.679.616.887đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu tính lãi nay yêu cầu tổng số tiền công ty Hanhud phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày 08/9/2020 là $798.525.520đ + 624.047.483đ = 1.422.572.733$ đồng. Công ty HANHUD phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí khác trong quá trình giải quyết vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy Công ty đã cho anh Thành thông báo về thời gian nộp tiền mua căn hộ, anh Thành đã vi phạm Hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán. Công ty có nhận được đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng mua bán như các bên đã trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đồng ý với yêu cầu chấm dứt đồng mua nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 với công ty HANHUD về việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội vào ngày 13/8/2013 và yêu cầu anh Thành phải chịu lãi của số tiền 608.135.000đ, từ ngày 16/6/2011 đến ngày 13/08/2013 với lãi suất 1,5/tháng là 240.213.000đ, tiền phạt vi phạm hợp đồng là 5% giá trị hợp đồng là 76.057.000đ và tiền bồi thường thiệt hại do anh Thành chấm dứt hợp đồng (giá bán căn hộ cho anh Thành là 1.521.135.000đ, vào năm 2013, khi chấm dứt hợp đồng giá bán chỉ còn là 1.285.987.000đ) là 235.147.500đ là phù hợp quy định tại Điều 8 của hợp đồng và Điều 14, khoản 3 Điều 24; Điều 27 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006, Điều 3 Nghị Định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật kinh doanh bất động sản, Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, số tiền đợt 2 công ty thông báo nộp là 304.000.000đ từ 06/5/2011 đến ngày 28/10/2011 chỉ là 176 ngày lãi là 26.752.000đ và số tiền đợt 3 công ty thông báo nộp là 608.135.000đ từ ngày 28/10/2011 đến ngày 13/8/2013 là 656 ngày với số tiền lãi là 199.468.280đ. Tổng cộng là 226.220.000đ. Đối trừ số tiền anh Thành đã nộp cho công ty, công ty còn phải thanh toán lại cho anh Thành $913.000.000đ - 76.057.000đ - 226.220.000đ - 235.147.500đ = 375.575.500đ$. Từ ngày 18/3/2013, Công ty phải thanh toán trả cho anh Thành số tiền trên nhưng công ty không thanh toán cho anh Thành, căn cứ Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005, Công ty phải chịu lãi của số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả là 7 năm 26 ngày là 239.205.000đ. Tổng cộng công ty phải thanh toán cho anh Thành số tiền là 614.780.000đ.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi của nguyên đơn không được bị đơn chấp nhận, căn cứ vào khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận đề nghị này của nguyên đơn.

Từ phân tích nêu trên không chấp nhận kháng cáo của anh Lý Trường Thành.

Quan điểm của Viện kiểm sát không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Về án phí:

+ Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền không được chấp nhận và án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 299, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 305 BLDS năm 2005; Điều 14, Điều 24, Điều 27 Luật kinh doanh bất động sản 2006 ;Điều 3 Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật kinh doanh bất động sản; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Lý Trường Thành.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 32/2020/DSST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, Hà Nội, cụ thể như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lý Trường Thành.

- Chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở số 175/HĐ-MBNC2 việc mua bán nhà ở căn hộ số B-707 nhà chung cư cao tầng NC2 khu đô thị mới Cầu Bươu, Thanh Trì, Hà Nội giữa anh Lý Trường Thành và Công ty cổ phần kinh doanh phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (HANHUD) vào ngày 13/8/2013.

- Buộc Công ty cổ phần kinh doanh phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (HANHUD) phải thanh toán cho anh Lý Trường Thành số tiền 614.780.000 (Sáu trăm mười bốn triệu, bảy trăm tám mươi nghìn) đồng. Trong đó tiền nhận lại theo hợp đồng là 375.575.500 (ba trăm bảy mươi triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn, năm trăm) đồng, tiền lãi là 239.205.000 (hai trăm ba mươi chín triệu, hai trăm linh lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chưa thanh toán theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Lý Trường Thành phải chịu án phí dân sự có giá ngạch của số tiền không được chấp nhận là 43.945.000 (bốn mươi ba triệu, chín trăm bốn mươi năm nghìn) đồng. Anh Thành đã nộp 19.695.000 (mười chín triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn) đồng tiền ứng án phí dân sự theo phiếu thu số 0009176 ngày 20/9/2019 tại Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, nay phải nộp tiếp 24.250.000 (hai mươi tư triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

+ Công ty cổ phần kinh doanh phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền nguyên đơn được chấp nhận là 28.590.000 (hai mươi tám triệu, năm trăm chín mươi nghìn) đồng. .

- Án phí dân sự phúc thẩm: anh Lý Trường Thành phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0006886 ngày 25/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

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 6,7,9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS TP Hà Nội;
- TAND huyện Thanh Trì;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- Lưu HS, VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Lan Anh

